COMMUNE DE BEAUPRéAU. MAINE ET LOIRE

Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine

AVAP

Règlement

Avril 2012

Antak
telier Jean-Pierre Leconte
rchitecte du patrimoine

ANTAK, Atelier JP LECONTE, Architecte du Patrimoine, 15 rue des Etats 44000 NANTES
tél. : 02.40.89.01.95 fax :02.40.12.48.61 e-mail : jp.leconte.architecte@orange.fr

Sommaire

1. DONNEES GENERALES 11

1.1 MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT 11

1.2 CADRE LEGISLATIF 11

1.2.1 Définition 11

1.2.2 Rappel des textes 12

1.3 CONTENU DU DOSSIER 12

1.4 PORTEE JURIDIQUE 13

1.4.1 Portée du règlement 13

1.4.2 Effets de l'AVAP sur la délivrance des autorisations 13

2. PERIMETRE ET ZONAGES DES PROTECTIONS 15

2.1 PERIMETRE DE L'AVAP 15

2.2 ZONAGE DE L'AVAP 15

2.2.1 Zone ZU1 : Le bâti ancien constitué 15

2.2.2 Zone ZU2 : Les extensions urbaines XIX^{e}/XX^{e} siècle 16

2.2.3 Zone ZU3 : Les grandes institutions 16

2.2.4 Zone ZN1 : Le parc du château 16

2.2.5 Zone ZN2 : La vallée de l'Evre – La Prée 17

2.2.6 Zone ZN3 : L'hippodrome et activités équestres 17

2.2.7 Zone ZN4 : Bâti diffus 17

3. CADRE REGLEMENTAIRE GENERAL 19

3.1 PHILOSOPHIE GENERALE DE LA PROTECTION 19

3.2 TYPOLOGIES DU BATI : 20

3.2.1 Un bâti ancien de qualité 20

3.2.2 Un bâti plus récent de qualité 21

3.2.3 Des bâtiments problématiques 21

3.2.4 Des ensembles inachevés 21

3.3 APPROCHE REGLEMENTAIRE 21

3.3.1 RÉGLEMENTATION ARCHITECTURALE 21

3.3.1.1 Edifice inscrit au titre des monuments historiques 21

3.3.1.2 Edifice majeur contribuant à l'identité de BEAUPREAU, 22

3.3.1.3 Edifice d'accompagnement contribuant à l'identité de BEAUPREAU 23

3.3.1.4 Edifice en rupture avec le tissu urbain et ensembles inachevés. 23
3.3.1.5 Petit patrimoine et éléments architecturaux particuliers 24
3.3.2 RÉGLEMENTATION DES MURS DE CLÔTURE 24
3.3.2.1 Mur de clôture, portail remarquable, dont la conservation est absolue. 25
3.3.2.2 Mur de clôture, portail intéressant, dont la conservation est nécessaire. 25
3.3.2.3 Mur de clôture, portail en rupture avec le tissu urbain. 25
3.3.3 RÉGLEMENTATION URBAINE ET PAYSAGÈRE 26
3.3.3.1 Végétation et arbre planté contribuant au paysage 26
3.3.3.2 Cône de vue paysager à protéger 27
3.3.3.3 Espace urbain majeur 28
3.3.3.4 Espace paysager majeur 28

4. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET TECHNIQUES 31

4.1 INTRODUCTION 31

4.2 PRESCRIPTIONS POUR LES EDIFICES MAJEURS (rouge) 33

4.2.1 FACADES / MACONNERIES 33
4.2.1.1 Composition et percements 33
4.2.1.2 Murs de facade 33
4.2.1.3 Modénatures et corniches 37
4.2.1.4 Murs pignons 38
4.2.1.5 Soubassements 38
4.2.1.6 Isolation par l'extérieur 38
4.2.1.7 Murs de clotûre 39
4.2.2 SCULPTURE 40
4.2.3 COUVERTURE / ZINGUERIE 40
4.2.3.1 Couverture en tuiles 40
4.2.3.2 Couverture en ardoises 42
4.2.3.3 Les protections et gouttieres 43
4.2.4 LUCARNES 44
4.2.5 SOUCHES 44
4.2.6 MENUISERIES 45
4.2.6.1 Fenêtres et portes 45
4.2.6.2 Double vitrage et isolation 46
4.2.6.3 Vérandas et verrieres 47
4.2.6.4 Occultation des baies 48

4.2.6.5 Portails bois 48
4.2.7 FERRONNERIES 49
4.2.8 PEINTURE 50
4.3 PRESCRIPTIONS POUR LES EDIFICES D'ACCOMPAGNEMENT (orange) 53
4.3.1 FACADES / MACONNERIES 53
4.3.1.1 Composition et percements 53
4.3.1.2 Murs de facade 53
4.3.1.3 Modénatures et corniches 57
4.3.1.4 Murs pignons 58
4.3.1.5 Soubassements 58
4.3.1.6 Isolation par l'extérieur 58
4.3.1.7 Murs de clotûre 59
4.3.2 SCULPTURE 60
4.3.3 COUVERTURE / ZINGUERIE 60
4.3.3.1 Couverture en tuiles 60
4.2.3.2 Couverture en ardoises 62
4.3.3.3 Les protections et gouttieres 63
4.3.4 LUCARNES 64
4.3.5 SOUCHES 65
4.3.6 MENUISERIES 65
4.3.6.1 Fenêtres et portes 65
4.3.6.2 Double vitrage et isolation 66
4.3.6.3 Vérandas et verrieres 67
4.3.6.4 Occultation des baies 68
4.3.6.5 Portails bois 68
4.3.7 FERRONNERIES 69
4.3.8 PEINTURE 70
4.4 PRESCRIPTIONS POUR LES EDIFICES EN RUPTURE AVEC L'ENV. (violet) 73
4.4.1 FACADES / MACONNERIES 73
4.4.1.1 Composition et percements 73
4.4.1.2 Murs de facade 73
4.4.1.3 Modénatures et corniches 77
4.4.1.4 Murs pignons 78
4.4.1.5 Soubassements 78
4.4.1.6 Isolation par l'extérieur 78

4.4.1.7 Murs de clotûre 79
4.4.2 SCULPTURE 80
4.4.3 COUVERTURE / ZINGUERIE 80
4.4.3.1 Couverture en tuiles 80
4.4.3.2 Couverture en ardoises 82
4.4.3.3 Les protections et gouttieres 83
4.4.4 LUCARNES 84
4.4.5 SOUCHES 84
4.4.6 MENUISERIES 85
4.4.6.1 Fenêtres et portes 85
4.4.6.2 Double vitrage et isolation 86
4.4.6.3 Vérandas et verrieres 87
4.4.6.4 Occultation des baies 88
4.4.6.5 Portails bois 88
4.4.7 FERRONNERIES 89
4.4.8 PEINTURE 90
4.5 FACADES COMMERCIALES 92
4.5.1 LES DEVANTURES COMMERCIALES 92
4.5.2 ENSEIGNES 93
4.6 BATIMENTS NOUVEAUX 94

5. PRESCRIPTIONS URBAINES 97

5.1 REGLES D'URBANISME SPECIFIQUES A LA ZONE ZU1 97
5.1.1 PRISE EN COMPTE DE LA TRAME PARCELLAIRE 97
5.1.2 IMPLANTATION ET ALIGNEMENT 97
5.1.3 CONTROLE DES HAUTEURS 97
5.1.4 TOITURES 98
5.1.4.1 Formes des toits 98
5.1.4.2 Terrasses en toitures 98
5.1.4.3 Les faîtages 98
5.1.4.4 Ouvertures en toitures 99
5.1.5 POINTS PARTICULIERS 100
5.1.5.1 Réseaux 100
5.1.5.2 Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques 101
5.1.5.3 Eoliennes 101

5.1.5.4 Edicules annexes (Piscines, locaux techniques, abris de jardin, garages) 101
5.1.5.5 Règlement de la publicité 101

5.2 REGLES D'URBANISME SPECIFIQUES A LA ZONE ZU2 103

5.2.1 PRISE EN COMPTE DE LA TRAME PARCELLAIRE 103
5.2.2 IMPLANTATION ET ALIGNEMENT 103
5.2.3 CONTROLE DES HAUTEURS 103
5.2.4 TOITURES 104
5.2.4.1 Formes des toits 104
5.2.4.2 Terrasses en toitures 104
5.2.4.3 Les faîtages 104
5.2.4.4 Ouvertures en toitures 105
5.2.5 POINTS PARTICULIERS 106
5.2.5.1 Réseaux 106
5.2.5.2 Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques 106
5.2.5.3 Eoliennes 107
5.2.5.4 Edicules annexes (Piscines, locaux techniques, abris de jardin, garages) 107
5.2.5.5 Réglement de la publicite 107

5.3 REGLES D'URBANISME SPECIFIQUES A LA ZONE ZU3 109

5.3.1 PRISE EN COMPTE DE LA TRAME PARCELLAIRE 109
5.3.2 IMPLANTATION ET ALIGNEMENT 109
5.3.3 CONTROLE DES HAUTEURS 109
5.3.4 TOITURES 109
5.3.4.1 Formes des toits 109
5.3.4.2 Terrasses en toitures 110
5.3.4.3 Les faîtages 110
5.3.4.4 Ouvertures en toitures 111
5.3.5 POINTS PARTICULIERS 112
5.3.5.1 Réseaux 112
5.3.5.2 Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques 112
5.3.5.3 Eoliennes 113
5.3.5.4 Edicules annexes (Piscines, locaux techniques, abris de jardin, garages) 113
5.3.5.5 Règlement de la publicité 113

5.4 REGLES D'URBANISME SPECIFIQUES AUX ZONES NATURELLES 115

5.4.1 PRISE EN COMPTE DE LA TRAME PARCELLAIRE 115
5.4.2 IMPLANTATION ET ALIGNEMENT 115

5.4.3 CONTROLE DES HAUTEURS 115
5.4.4 TOITURES 115
5.4.4.1 Formes des toits 115
5.4.4.2 Terrasses en toitures 116
5.4.4.3 Les faîtages 116
5.4.4.4 Ouvertures en toitures 117
5.4.5 POINTS PARTICULIERS 117
5.4.5.1 Réseaux 117
5.4.5.2 Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques 118
5.4.5.3 Eoliennes 118
5.4.5.4 Edicules annexes (Piscines, locaux techniques, abris de jardin, garages) 119
5.4.5.5 Règlement de la publicité 119

6. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES 121

6.1 LES ESPACES PUBLICS 121
6.1.1 TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS 121
6.1.2 ESPACES URBAINS A METTRE EN VALEUR 122
6.2 CONES DE VUE 123
6.3 ELEMENTS VEGETAUX ISOLES ET REMARQUABLES 123
6.3.1 ELEMENTS DE GESTION DES ARBRES REMARQUABLES 123
6.3.2 PLANTATIONS D'ALIGNEMENTS 124
6.3.3 LES COURS ET JARDINS PRIVES 124
6.3.4 PLANTATIONS EN PIEDS D'IMMEUBLES 125
6.3.5 RAPPEL DU CODE CIVIL 125
6.4 ESPACES BOISES OU NATURELS PROTEGES 125
6.5 ESPACES PAYSAGERS MAJEURS A METTRE EN VALEUR 126

1. DONNEES GENERALES

1.1 MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Chapitre 1 : Données générales
Ce premier chapitre pose le cadre législatif et juridique du projet de l'AVAP de la commune. Il indique également les pièces écrites et graphiques qui composent le dossier de l'AVAP.

Chapitre 2 : Périmètre et zonage des protections
Le deuxième chapitre de ce règlement décrit le périmètre de l'AVAP de BEAUPREAU, ainsi que le sous-zonage de ce dernier. Le territoire concerné par l'AVAP est en effet divisé en sept zones où les exigences réglementaires et urbanistiques sont modulées, plus fortes dans les secteurs anciens très constitués, plus nuancées et souples sur les secteurs périphériques et de liaisons.

Chapitre 3 : Cadre réglementaire général
Ce chapitre précise la philosophie générale de la protection apportée au patrimoine architectural, urbain et paysager de BEAUPREAU.
Il indique deuxièmement les différentes typologies des bâtiments reconnues et distinguées à l'intérieur du périmètre de l'AVAP.
Pour finir, ce chapitre hiérarchise le degré de protection à appliquer aux différents types d'immeubles contenus de leurs qualités et de leurs caractéristiques architecturales. Ce type de classification s'applique aux bâtiments, aux murs de clôture et aux éléments urbains et paysagers.

Chapitre 4 : Prescriptions architecturales
Ce quatrième chapitre détaille les prescriptions techniques et réglementaires de mise en oeuvre architecturales selon les degrés de protections des édifices : majeurs, d'accompagnement, en rupture avec l'environnement urbain. Il expose également des préconisations générales pour les façades commerciales et les bâtiments nouveaux. Ces prescriptions découlent des règles de bon usage du bâti ancien.

Chapitre 5 : Prescriptions urbaines
Ce cinquième chapitre expose les prescriptions réglementaires urbaines. La lecture de cette partie du règlement se fait par zones (sous-zonage du périmètre) : ZU1, ZU2, ZU3, Zones Naturelles.

Chapitre 6 : Prescriptions paysagères
Ce dernier chapitre expose les prescriptions réglementaires paysagères qui s'appliquent sur tout le périmètre de l'AVAP.

1.2 CADRE LEGISLATIF

1.2.1 Définition

Démarche partenariale de reconnaissance culturelle entre l'Etat et la commune, document

contractuel d'aide à la décision pour les élus et mode de gestion consensuel du territoire, l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) est une servitude d'urbanisme en accompagnement du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'AVAP a pour objectif de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

Elle comprend :

- Un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental ainsi qu'un rapport de présentation qui exposent les motifs et les objectifs relatifs à la création de l'AVAP et les particularités historiques, patrimoniales, architecturales, urbaines et environnementales et paysagères du territoire retenu.
- Un règlement avec des prescriptions et recommandations à prendre en compte pour l'établissement des projets afin d'assurer une bonne gestion et une mise en valeur des éléments patrimoniaux identifiés.
- Un périmètre correspondant à la délimitation de la zone protégée incluant les éléments identifiés du patrimoine à préserver dans une perspective architecturale, urbaine et paysagère.

1.2.2 Rappel des textes

L'AVAP de BEAUPREAU est établie en application des articles L.642-1 à L.642-10 du code du patrimoine par l'article n°28 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 *portant engagement national pour l'environnement* (loi ENE dite «Grenelle II»).

Le document est établi suivant les modalités et orientations fournies par le décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 *relatif aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine* et la circulaire du 2 mars 2012.

1.3 CONTENU DU DOSSIER

L'AVAP s'applique sur une partie du territoire communal, délimitée sur les documents graphiques sous l'appellation de « périmètre de l'AVAP ». Le dossier comprend :

- Le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental et le rapport de présentation qui exposent les spécificités et particularités du site urbain et du site naturel. Ils justifient les mesures de protection adoptées.
- Le plan de délimitation indiquant les secteurs du périmètre de l'AVAP.
- Les plans graphiques des différents secteurs du périmètre retenu et les différentes catégories de protection.
- Le présent règlement.
- Un guide explicitant le contenu du règlement sous la forme d'un référentiel des caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères à prendre en compte pour les interventions dans le cadre de l'AVAP.

Le présent règlement de l'AVAP est indissociable du document graphique dont il est le complément.

1.4 PORTEE JURIDIQUE

1.4.1 Portée du règlement

Le règlement de l'AVAP se substitue à la servitude « champ de visibilité » des 500m des abords des monuments historiques (articles n°13 bis et n°13 ter de la loi du 31 décembre 1913) à l'intérieur du périmètre de l'AVAP. La protection des abords continue par contre de produire ses effets en dehors de l'aire si cette dernière ne l'englobe pas (voir art L.642-7 du chapitre 2 du code du patrimoine).

Les prescriptions de l'AVAP constituent une servitude d'utilité publique. Ces prescriptions sont annexées aux dispositions du PLU, conformément au code de l'urbanisme, et compatibles aux orientations du PADD. Dans le cas de dispositions différentes entre l'AVAP et le PLU, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Les prescriptions données dans la partie réglementaire se limitent parfois à de simples recommandations, ayant valeur juridique de « directives » c'est-à-dire d'orientations définissant un cadre général à l'exercice du pouvoir d'appréciation de l' architecte des Bâtiments de France et de l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire.

1.4.2 Effets de l'AVAP sur la délivrance des autorisations

Aucune modification de l'aspect extérieur des immeubles nus ou bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'AVAP (transformation, construction nouvelle, démolition, etc.), ni aucune intervention ayant pour effet la modification sensible des données du paysage végétal (déboisements, coupes ou élagages importants d'arbres de haute tige, suppressions de haies bocagères, etc.), ni transformation de l'aspect des espaces publics (aménagement urbain au sens large, aspect des sols, mobiliers urbains, dispositifs d'éclairage, etc.) ne peuvent être effectuées sans autorisation préalable de l'autorité compétente, qui vérifie la conformité du projet avec les dispositions de l'AVAP. Les régimes d'autorisation sont :

- soit l'autorisation d'urbanisme en application du code de l'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) ;

- soit l'autorisation spéciale en application du code du patrimoine.

En AVAP, tout dossier de demande d'autorisation de travaux contient impérativement une notice présentant la description des matériaux qu'il est envisagé d'utiliser ainsi que les modalités d'exécution de ces travaux.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France est obligatoire quelque soit le régime d'autorisation des travaux. Celui-ci dispose d'un mois à compter de sa saisine par l'autorité compétente pour émettre son avis.

Dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux, la commission locale de l'AVAP (instance locale consultative crée par la loi du 12 juillet 2010) peut être consultée :

- sur les projets nécessitant une adaptation mineure des dispositions de l'AVAP ;

- sur des recours contre l'avis de l'architecte des Bâtiments de France formés auprès du préfet de région en application de l'article L.642-6.

2. PERIMETRE ET ZONAGES DES PROTECTIONS

Le présent règlement s'applique à la partie du territoire de la commune de BEAUPREAU délimitée par le plan de l'Aire de Mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

2.1 PERIMETRE DE L'AVAP

(repérée sur les cartographies par un trait épais rouge).

Le périmètre de l'aire de protection retenu pour le site urbain de la commune de BEAUPREAU, résulte de l'analyse effectuée des spécificités de l'espace urbain constitué. Ce périmètre est subdivisé en plusieurs entités imbriquées et complémentaires. Le découpage retenu tient compte des caractéristiques des entités analysées, il reprend et complète sur ce point les subdivisions réglementaires formulées dans le cadre des documents de gestions de l'urbanisme édicté par la commune (PLU).

Le périmètre général de protection recouvre le château, la Vallée de Evre (hormis le parc du château, site classé), le bourg ancien de BEAUPREAU, les faubourgs et extensions principales du XIX^{e} hors les murs, le bourg ancien de Saint-Martin, et l'espace interstitiel entre les deux bourgs.

2.2 ZONAGE DE L'AVAP

(Repéré sur les cartographies par un trait épais noir).

A l'intérieur du périmètre général, les zones, ainsi définies, forment des sous-ensembles prenant en compte les spécificités et particularismes des secteurs à protéger.

2.2.1 Zone ZU1 : Le bâti ancien constitué

La zone ZU1 comprend :

- L'ensemble du bourg de BEAUPREAU situé dans l'enceinte et de l'emprise bâtie château,
- Les faubourgs périphériques Saint-Gilles, Saint-Nicolas, la Juiverie, Mont-de-Vie, Bel-Air, ainsi que les secteurs des Ponts et de la Promenade,
- Le bourg ancien de Saint-Martin.

Sur l'ensemble de ces secteurs, la réglementation vise à encadrer la préservation, la maintenance, l'entretien, voire la reconstitution et la restauration du bâti existant, dans un souci de valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager constitué et existant. Les constructions sont généralement anciennes parfois fortement modifiées ou dégradées. Les règles sont ici assez

strictes, et correspondent au rappel des usages d'intervention dans un contexte de bâti ancien.

2.2.2 Zone ZU2 : Les extensions urbaines XIX^{e}/XX^{e} siècle

La zone ZU2 comprend :

- Les faubourgs anciens périphériques au centre ancien,
- Le secteur à proximité de la rue du Maréchal Foch, et de l'église Notre-Dame, de la place du 11 Novembre 1918 et du boulevard du Général de Gaule, et de la rue des Mauges,
- Le secteur à proximité de l'église et de la rue Saint-Martin, jusqu'à la place du Grain d'Or.

Sur ces secteurs, la réglementation vise à protéger les perspectives urbaines générales et la perception de la ville ancienne et de ses principaux éléments, comme les fonds de paysage depuis la rive sud de l'Evre. Les constructions sont plus récentes, souvent moins dégradées. La réglementation est donc plus simple, le PLU donnant les règles principales d'encadrement de l'évolution normale de ces quartiers.

L'AVAP précise cependant les règles de gestion et préservations des édifices anciens intéressants au titre du patrimoine.

Dans ces ensembles, une attention toute particulière est aussi portée au suivi des gabarits, hauteurs et silhouette générale des ensembles bâtis, comme au respect des tonalités générales des matériaux. L'AVAP précise donc et complète les règles de composition et d'alignements définis par le PLU.

2.2.3 Zone ZU3 : Les grandes institutions

La zone ZU3 comprend :

- Le secteur du lycée Notre-Dame-de-Bonne-Nouvelle (ancien séminaire).
- Le secteur de l'hôpital privé Saint-Martin (ancien prieuré Saint-Martin).

Ces secteurs correspondent aux grandes entités anciennes formant des ensembles bâtis constitués au fil du temps. L'architecture est de dessin soigné.

Sur ces secteurs, la réglementation vise à encadrer la préservation, la maintenance, l'entretien et la restauration des éléments constitutifs du bâti existant, mais en intégrant un souci de valorisation et d'adaptation de ces ensembles aux besoins évolutions et usages actuels.

2.2.4 Zone ZN1 : Le parc du château

La zone ZN1 comprend :

- L'ancien parc du château.

Ce secteur correspond à l'ancien parc du château, en continuité Est du plateau surmontant la vallée de l'Evre. L'espace à aujourd'hui perdu son usage d'origine (jardin potager, verger, jardin d'agrément) pour devenir une prairie.

Sur ce secteur, la réglementation vise à encadrer la restauration des jardins et des éléments bâtis

existants, et à interdire l'implantation de toute nouvelle construction.

2.2.5 Zone ZN2 : La vallée de l'Evre – La Prée

La zone ZN2 comprend :

- Les coteaux Nord-Est et Sud de la vallée de l'Evre.

Sur ces secteurs, la réglementation vise à permettre le respect, l'entretien et la valorisation du cadre végétal dominant et du contexte bâti existant et à l'accompagner des évolutions architecturales limitées.

2.2.6 Zone ZN3 : L'hippodrome et activités équestres

La zone ZN3 comprend :

- L'hippodrome à l'Ouest de la vallée de l'Evre,
- La piste d'entrainement du haras du Bois du Coin.

Sur ces secteurs, la réglementation vise à permettre le respect l'entretien et la valorisation du cadre végétal dominant et à accompagner les évolutions architecturales d'esprit temporaires, liées aux usages.

2.2.7 Zone ZN4 : Bâti diffus

La zone ZN4 comprend :

- le Haras du bois du Coin,
- Le Moulin de Jousselin.

Sur ces secteurs, la réglementation vise à permettre le respect l'entretien et la valorisation du cadre végétal dominant et à accompagner les évolutions architecturales d'esprit temporaires, liées aux usages.

3. CADRE REGLEMENTAIRE GENERAL

3.1 PHILOSOPHIE GENERALE DE LA PROTECTION

Le périmètre retenu pour l'AVAP étend la protection et la précise par rapport aux dispositions antérieures résultant du périmètre lié à la ZPPAU de 1989, aux abords des monuments historiques et au site naturel inscrit.

Le périmètre de protection est, pour partie, centré sur le bourg ancien fortement constitué qui constitue l'ossature du paysage urbain à protéger. Il inclut également les principaux faubourgs formés sur les anciennes voies d'accès principales, le bourg ancien et périphérique de Saint-Martin, ainsi que les secteurs paysagers de la Vallée de l'Evre.

La réglementation du PLU complétée par les prescriptions de l'AVAP, assure un contrôle et une sauvegarde du paysage général.

A l'intérieur de ce périmètre général considéré comme un ensemble urbain présentant un environnement de qualité dont l'état d'équilibre doit être préservé et amélioré, les zones ZU1 « les bâtis anciens constitués » font l'objet d'une réglementation très précise destinée à permettre la sauvegarde, la mise en valeur et la reconquête du patrimoine architectural et urbain de qualité, bien que ponctuellement dégradé, constitué au fil des siècles sur la commune de BEAUPREAU.

Des nuances sont toutefois précisées par chapitre pour tenir compte des spécificités des zones repérées.

- Dans les zones ZU1 « les bâtis anciens constitués » s'applique de façon stricte la réglementation très précise destinée à permettre la sauvegarde, la mise en valeur et la reconquête du patrimoine architectural et urbain de qualité, bien que ponctuellement un peu dégradé, constitué au fil des siècles sur la commune de BEAUPREAU.

- Dans les zones ZU2 « extensions urbaines », s'appliquent surtout les prescriptions centrées sur la notion de restauration, adaptation, prescriptions qui intègrent le rappel des règles de constitution de l'espace urbain, règles qui, au-delà de l'unité des matériaux, couleurs et silhouettes déjà évoquées, ont assuré l'unité de la ville. Pour les bâtiments constitutifs de l'espace urbain, les règles sont les règles générales applicables aussi en ZU1. pour les bâtiments d'accompagnement non spécifiquement repérés, les règles d'encadrements concernant l'usage des matériaux sont assouplies

- Dans les zones ZU3 « grandes institutions » ce sont les règles d'implantation et d'alignements qui sont allégées pour tenir compte du contexte spécifique de ces entités.

Au-delà de ces règles de composition et du respect de l'unité des teintes, silhouettes et matériaux, le détail du traitement de l'écriture architecturale suppose souvent la nécessité d'une recherche

approfondie et d'un dessin minutieux du projet.

La réutilisation ou l'interprétation des langages architecturaux traditionnels est ici la règle. Le recours ponctuel à des formes contemporaines n'est pas exclu et peut même être localement encouragé, sous réserve du respect des règles constitutives de l'espace urbain : alignement, gabarit, prospect, nature et couleur des matériaux.

La règle de fond étant que sur un site aussi fort, et construit en continuité sur une longue période, toute intervention doit privilégier l'harmonie de l'ensemble, la poursuite de la démarche et la revalorisation des éléments de qualité aujourd'hui dégradés. Toute intervention doit se faire dans le sens de l'insertion dans un ensemble dont la qualité, établie par le recensement effectué dans le cours de la présente étude, est reconnue comme devant être respectée et développée. Cet ensemble est aussi le résultat de l'accumulation, au cours des siècles, d'interventions créatrices talentueuses, et souvent modestes.

Le règlement en lui-même et les documents complémentaires au règlement sont une invitation à retrouver le sens de cette pratique, du respect de la ville, de son histoire, et de son ouverture à un travail ancré dans le présent, comme cela s'est fait à chaque époque.

3.2 TYPOLOGIES DU BATI :

A l'intérieur de ce cadre général de référence, l'analyse du bâti actuel de la commune de BEAUPREAU a permis de reconnaître et de distinguer plusieurs types de catégories de constructions:

3.2.1 Un bâti ancien de qualité

Ce bâti est lié à des phases de développement urbain correspondant à l'importance et à la richesse de la ville, longuement constituée dans la période de l'ancien régime et du début du XIX^{e} siècle, quand BEAUPREAU était un des centres seigneuriaux, marchands et administratifs majeurs des Mauges.

Par leur homogénéité et la qualité du tissu urbain encore en place, ces quartiers constituent un cadre de vie et un héritage culturel qui méritent d'être respectés, protégés et valorisés. Leur évolution et leur réutilisation doivent donc être encadrées. Ce classement concerne essentiellement la partie ancienne de l'agglomération incluse dans le périmètre de l'ancienne enceinte, ainsi que les principaux faubourgs, ensembles dont les caractéristiques urbaines et la qualité architecturale doivent être conservées et protégées.

Une première partie de ce bâti urbain est relativement bien conservée et suffisamment documentée pour permettre la conservation, la restauration et la réhabilitation. Cette approche pour les édifices les plus intéressants constitue la base des prescriptions réglementaires.

Une deuxième partie de ce bâti a par ailleurs subi des modifications très importantes de ses dispositions d'origine. Ces altérations rendent plus complexe et coûteux le recours à des règles de restitution, même si la règle reste celle d'un retour progressif à un état plus conforme aux dispositions d'origine**.** Ces bâtiments sont donc repérés de façon distincte, pour mesure d'alerte et aussi pour faciliter la gestion des mesures transitoires. Ils sont destinés à terme à se fondre avec la catégorie précédente.

La troisième partie de ce bâti ancien, bien que dans un bon état général de conservation, présente une qualité architecturale moins aboutie**.** Ce sont aussi des bâtiments d'une volumétrie plus

modeste : leur évolution est jugée possible, dans le respect des caractéristiques architecturales de leur environnement. Les règles concernant le choix des matériaux sont également plus souples.

Pour les autres bâtiments, plus modestes, des règles spécifiques ont été définies visant à encadrer leur évolution**,** à permettre et à encourager un effort de mise en valeur, voire de recomposition. Ces mesures tendent à la conservation de ce bâti qui, par ses volumétries, typologies, vocabulaires et implantations, concourt à l'unité et la spécificité des paysages urbains. Elles ne s'opposent pas à une évolution de la ville sur elle-même.

3.2.2 Un bâti plus récent de qualité

Ce bâti, édifié selon des modes constructifs et avec des matériaux en partie différents de celui du bâti ancien plus traditionnel, constitue une part significative du paysage urbain de la cité. Il correspond à la phase de développement liée à la mise en place du monde industriel, en particulier dans le quartier de l'ancienne gare. Il correspond à une phase de l'évolution de la ville et de la constitution de son identité.

Des prescriptions spécifiques sont données pour permettre d'encadrer la sauvegarde et la mise en valeur de ces édifices, de qualité et dans un état de conservation et d'entretien généralement satisfaisants.

3.2.3 Des bâtiments problématiques

Correspondant souvent à la période récente, des bâtiments isolés, généralement construits en rupture avec les règles urbaines et architecturales environnantes, ont été repérés. Ils constituent des bâtiments problématiques, altérant l'harmonie du paysage urbain.

Au-delà de leur entretien, une recomposition à terme de ces éléments est donc jugée souhaitable.

3.2.4 Des ensembles inachevés

Enfin, sur certains secteurs de la ville, des ensembles de parcelles présentent un état actuellement peu satisfaisant**,** dont l'évolution est possible et souhaitable. Ils représentent des potentialités de densification de la ville sur elle-même.

Leur évolution est définie par des règles spécifiques, inscrites dans la logique de développement urbain cohérent.

3.3 APPROCHE REGLEMENTAIRE

L'ensemble des remarques précédemment émises a amené à édicter un règlement qui s'applique sur l'ensemble du territoire de l'AVAP. Le degré de rigueur dans l'application de ces mesures est à pondérer en fonction des éléments signalés préalablement dans le chapitre sectorisation des territoires.

3.3.1 Réglementation architecturale

3.3.1.1 Edifice inscrit au titre des monuments historiques

(repéré sur les cartographies en noir)

Préalables à l'établissement de l'AVAP, les édifices inscrits aux monuments historiques sont par nature soumis au visa de l'architecte des Bâtiments de France.

3.3.1.2 Edifice majeur contribuant à l'identité de BEAUPREAU,

La conservation est absolue. Restauration à l'identique si nécessaire.

(repéré sur les cartographies par un hachurage rouge)

Le patrimoine architectural le plus remarquable a été recensé : il compte tous les éléments architecturaux qui, en sus des édifices déjà protégés au titre de la législation des monuments historiques, représentent les édifices majeurs ou caractéristiques de l'histoire de la ville et de la richesse de son paysage bâti (maisons médiévales, maisons de ville, immeubles urbains, hôtels particuliers, villas, bâtiments publics, bâtiments cultuels et conventuels, etc.).

Ces édifices sont considérés comme constitutifs de l'image de la ville.

Il s'agit plus précisément de façades et de toitures d'édifices pour lesquels les éléments de modénature et de composition architecturale sont suffisamment conservés et suffisamment intéressants pour permettre soit une conservation, soit une éventuelle restitution architecturale progressive. Dans la plupart des cas, des documents photographiques anciens existent, permettant d'avoir une bonne appréciation de l'état d'origine.

Pour ces immeubles, il est demandé soit une conservation en l'état si celui-ci est satisfaisant, soit un retour progressif à l'état d'origine avec restitution du décor architectural pour les immeubles plus altérés.

Ce retour peut se faire par phases en accompagnement d'une gestion réaliste de mesures transitoires, sous réserve que celles-ci n'obèrent pas les possibilités de restitutions ou ne pérennisent pas des mesures dénaturant le bâtiment. Mais la volonté claire pour les immeubles ainsi repérés est d'assurer leur préservation en l'état au niveau de la composition et de la volumétrie, en encourageant un effort de revalorisation par restitution progressive de leurs caractéristiques architecturales initiales. Les techniques traditionnelles seront mises en œuvre pour ces restaurations.

Quand des mesures transitoires seront, à titre exceptionnel, autorisées, elles seront également situées dans le registre de techniques spécifiques qui sont précisées dans les prescriptions techniques, en complément des mesures traditionnelles.

Dans tous les cas, il s'agit de mettre en œuvre un projet architectural supposant l'établissement préalable d'un relevé méthodique de l'état des lieux, avec repérage précis et représentation soignée des éléments architecturaux conservés : modénatures de pierre, cheminées, ferronneries, menuiseries, etc. Ce projet devra aussi comporter un descriptif de l'état préexistant du bâtiment et de la proposition des travaux d'aménagement.

Le tout s'inscrira dans un programme conforme aux exigences du présent règlement.

En cas de doute sur la nature des éléments constitutifs (maçonnerie, pans de bois, charpentes) masqués par des altérations successives, l'autorisation pourra être conditionnée à la réalisation préalable de sondages.

Les prescriptions à suivre donnent les règles principales à respecter pour la restauration des immeubles remarquables.

Sont en particulier interdits :

- La démolition des constructions ou parties de constructions remarquables ;
- La démolition des éléments parasites et adjonctions pourra être demandée lors d'opérations d'ensemble sur les édifices conservés ;
- La modification des façades et/ou toitures, sauf restitution d'un état initial connu ou documenté ;
- La suppression ou la modification des modénatures, des accessoires liés à la composition des immeubles (bandeaux, frises, appuis, balcons, corniches, souches de cheminées, lucarnes, épis, sculptures, etc.) ;
- La surélévation des immeubles ou la transformation des combles, sauf restitution d'un état antérieur conforme à la composition architecturale initiale ou d'une époque reconnue propre à l'édifice, ou pour une amélioration notable d'aspect. ;
- L'agrandissement des baies, sauf restitution d'un état antérieur reconnu propre à la composition de la construction.

La règle générale concernant ces bâtiments est la conservation, voire la restitution des éléments altérés ou modifiés. Toutefois, à titre exceptionnel, si des édifices portés « à conserver » ne peuvent l'être en totalité en raison d'un état de délabrement dûment expertisé, une conservation partielle pourra être envisagée si les parties conservées s'intègrent dans un projet qui respecte la composition architecturale des façades protégées et adopte des dispositions architecturales susceptibles de les mettre en valeur.

3.3.1.3 Edifice d'accompagnement contribuant à l'identité de BEAUPREAU

La conservation est nécessaire. Modifications possibles sous conditions.

(repéré sur les cartographies par un hachurage orange)

Il s'agit de bâtiments qui par leur volume et leur aspect architectural participent au caractère du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent. Leur qualité de réalisation (maçonnerie, couverture, modénatures, proportions, volumes, détails, etc.) contribue à la qualité des ensembles urbains ainsi constitués.

Leur maintien est nécessaire et leur modification ou amélioration envisageable, mais sous conditions.

Les modifications et les restaurations des façades des bâtiments concernés respecteront :

- La volumétrie existante de l'environnement architectural ;
- L'aspect général des façades, des toitures et des modénatures (*cordon, corniche, encadrements de baie, pilastre…*) ;
- L'ordonnancement ;
- Les caractéristiques architecturales telles que menuiseries, balcons, portes, volets, etc.

Sont interdits :

- La démolition de ces édifices ;
- La modification des façades et/ou toitures qui seraient incompatibles avec la nature et le type des édifices caractéristiques de ces espaces constitués.

3.3.1.4 Edifice en rupture avec le tissu urbain et ensembles inachevés.

Suppression, modification ou remplacement souhaitable.

(repéré sur les cartographies par un hachurage violet)

Il s'agit d'immeubles dont les qualités architecturales générales, souvent médiocres ou altérées,

ne justifient pas d'une protection, mais qui du fait de leur position, dans des ensembles urbains ou secteurs paysagers importants, méritent une attention particulière. Leur évolution est souhaitable, pouvant aller dans certains cas jusqu'à un possible remplacement ou reconstruction.

Les règles qui s'appliquent à cette évolution du bâti sont celles du règlement général d'urbanisme édité sur la commune, assorties ici de prescriptions plus particulières de respect des alignements et des épannelages existants.

Sur l'architecture elle-même, le respect du contexte urbain, l'insertion dans ce contexte et la qualité de l'écriture architecturale sont ici une exigence renforcée du fait de l'intérêt reconnu du paysage urbain environnant.

Cette exigence de qualité doit trouver sa transcription dans la présentation des projets de transformation comme dans le soin apporté à leur mise en œuvre. Cela n'exclut pas le recours aux matériaux et formes d'écriture plus contemporaines pour autant que dans leur aspect et leur tonalité ces matériaux et écritures respectent l'esprit général des architectures environnantes et s'y insèrent harmonieusement.

Dans certains cas où les bâtiments considérés sont en totale rupture avec le tissu urbain environnant, la reconstruction ou la restructuration de la parcelle peuvent être imposées à tout projet de modification importante ou de surélévation. Dans ces cas il devra être tenu compte de l'obligation de respecter les règles d'implantation rappelées dans le cadre du PLU, comme les indications d'alignements.

3.3.1.5 Petit patrimoine et éléments architecturaux particuliers

(portés sur les cartographies réglementaires par les petits triangles rouges, souvent inclus dans les murets et clôtures)

Indépendamment des ensembles immobiliers complets dont les mesures de protection sont ci-dessus détaillées, le paysage urbain étudié comprend aussi un certain nombre d'édicules ponctuels : murs de clôture, porches et portails, puits, croix, ou autres qui contribuent fortement à la qualité générale du paysage. Au même titre que les édifices plus importants, ils ont fait l'objet d'un repérage spécifique et justifient de mesures de protection.

Sont interdits :

- La démolition de ces éléments
- Leur modification
- Leur déplacement sauf cas exceptionnel d'inscription dans une nouvelle composition justifiée par un impératif technique ou urbanistique, et sous réserve que leur intégration permette d'en conserver l'identité.

3.3.2 Réglementation des murs de clôture

Le paysage urbain de BEAUPREAU est fortement caractérisé par les murs de clôture qui contribuent à garantir la continuité du front bâti là où les immeubles sont établis en retrait de l'alignement. Edifiés de façon soignée, généralement agrémentés de dispositifs architecturaux ouvragés (porches, piliers, couronnement, grilles, portails, etc.) ces murs sont des éléments forts du paysage dont l'entretien et la conservation sont d'une grande importance pour le maintien de la qualité du paysage urbain. Leur protection est nécessaire.

Trois types de situation sont de fait repérés :

3.3.2.1 Mur de clôture, portail remarquable, dont la conservation est absolue.

Restauration à l'identique si nécessaire

(repéré sur les plans par des ronds et triangles de couleur rouge)

Ces murs et clôtures font partie du patrimoine remarquable de la ville. Ils sont constitués soit de murs pleins, soit de murs bahuts surmontés de grilles le plus souvent ouvragées. Les éléments d'accompagnements font partie de ces clôtures (portails, piliers, grilles d'entrée, etc.). Ils doivent être restaurés à l'identique pour les parties anciennes. En cas de modification, le traitement de l'accès (porche, portails, etc.) sera traité en harmonie avec le mur ou la clôture existante (dimensions, formes, proportions, choix et coloration des matériaux, détails, etc.).

Sont interdits :

- La démolition des clôtures. Elles pourront toutefois être remplacées, entièrement ou en partie, par une construction à l'alignement ou par le maintien partiel résultant de la nécessité de créer un accès complémentaire. Dans ce cas, la modification projetée respectera les caractéristiques de l'existant (dimensions, proportions, choix et coloration des matériaux, détails, etc.) ;
- La suppression des portails, portillons et piliers d'origine repérés au titre de l'AVAP, repérés comme « petit patrimoine et éléments architecturaux particuliers ».

3.3.2.2 Mur de clôture, portail intéressant, dont la conservation est nécessaire.

Modification possible sous conditions

(repéré sur les plans par des ronds et triangles de couleur orange).

Les murs de qualité plus modeste peuvent être modifiés pour créer un accès, pour une surélévation ou un écrêtement. Leur traitement sera réalisé en harmonie, avec la clôture ou le mur existant (matériaux, dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux, détails, etc.)

Sont interdits :

- La démolition des clôtures portées « à conserver » sauf pour la construction d'un édifice à l'alignement, ou la création d'accès complémentaires et des surélévations et écrêtements qui seraient nécessaires : ces modifications doivent être réalisées en harmonie avec l'existant (dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux, détails, etc.) ;
- Les modifications d'aspect (enduits sur matériaux destinés à rester apparents tels que pierre ou brique, éléments pleins en remplacement d'éléments ajourés, proportions horizontales en remplacement de proportions verticales, etc.) ;
- La suppression des portails, portillons, piliers, grilles, etc. qui sont repérés au titre de l'AVAP.

3.3.2.3 Mur de clôture, portail en rupture avec le tissu urbain.

Suppression ou remplacement souhaitable

(repéré sur les plans par des ronds et triangles de couleur violette).

Il s'agit de murs de clôture, de portails dont les qualités architecturales générales, souvent médiocres ou altérées, ne justifient pas d'une protection, mais qui du fait de leur position, dans des ensembles urbains ou secteurs paysagers importants, méritent une attention particulière. Leur évolution est souhaitable, pouvant aller dans certains cas jusqu'à un possible remplacement ou reconstruction.

Les règles qui s'appliquent à cette évolution du bâti sont celles du règlement général d'urbanisme

édité sur la commune, assorties ici de prescriptions plus particulières de respect des alignements et des gabarits existants.

Sur l'architecture elle-même, le respect du contexte urbain ainsi que la qualité de l'écriture architecturale et de son insertion sont ici une exigence renforcée, du fait de l'intérêt reconnu du paysage urbain environnant.

Cette exigence de qualité doit trouver sa transcription dans la présentation des projets de transformation comme dans le soin apporté à leur mise en œuvre, et n'exclut pas le recours aux matériaux et formes d'écriture plus contemporaines pour autant que dans leur aspect et leur tonalité ces matériaux et écritures respectent l'esprit général des architectures environnantes et s'y insèrent harmonieusement.

Dans certains cas où les murs de clôture et portails considérés sont en totale rupture avec le tissu urbain environnant, la reconstruction ou la restructuration de la parcelle peut être imposée à tout projet de modification importante. Dans ces cas il devra être tenu compte de l'obligation de respecter les règles d'implantation rappelées dans le cadre du PLU.

3.3.3 Réglementation urbaine et paysagère

3.3.3.1 Végétation et arbre planté contribuant au paysage

(repérés sur les cartographies par une hachure large et un symbole vert)

Il s'agit d'éléments isolés et de secteurs boisés, situés tant sur des espaces publics que privés, et qui par leur impact visuel contribuent à la qualité et la personnalité du paysage général.

La végétation est définie comme remarquable dans les cas suivants :

- position dans le jardin ou dans l'espace public : positionnement spécifique en rapport avec la valeur historique du lieu, composition particulière selon l'époque où le jardin a été constitué ou le thème abordé (jardin XIX^{e}, jardin anglais, jardin à la française), environnement proche de l'arbre ;
- qualité propre du sujet : rareté de l'essence dans la région (valeur botanique) ou grand âge, qualité sanitaire, spécificité de la taille effectuée, rappel des traditions de taille dans la région ;
- intérêt paysager : rôle de repère dans le paysage lointain ou dans le paysage urbain de proximité, mise en valeur d'un point de vue, mise en valeur de l'architecture.

Les éléments à prendre en compte dans la gestion des arbres remarquables sont de deux types : le diagnostic arboricole et l'élagage.

- **Le diagnostic arboricole** est nécessaire pour établir si l'arbre remarquable présente un état sanitaire correct, sans risque de danger pour les personnes. Il peut permettre d'envisager des mesures de «sauvegarde» et de «soins», ou, le cas échéant, d'abattage. Dans ce dernier cas, le diagnostic pourra établir l'essence à planter en remplacement. Le diagnostic peut également traduire les améliorations dont peut bénéficier l'arbre, pour une meilleure santé ou un meilleur aspect.

  Les professionnels du diagnostic arboricole sont en général des experts arboricoles, ou des paysagistes en entreprise ou en bureaux d'études techniques spécialisés. Ils peuvent être également compétents pour la prestation d'élagage.

- **L'élagage** qui suit le diagnostic doit être pratiqué par des professionnels qualifiés, compte tenu de la dangerosité d'intervention sur de grands sujets et de la technicité à employer. Ainsi, des professionnels élagueurs, spécialistes des arbres remarquables et aguerris à des interventions subtiles et fines (la taille douce ou taille raisonnée) sauront redonner à l'arbre remarquable une silhouette conforme à sa fonction.
  Quant à une prestation d'abattage, elle peut être réalisée par toute entreprise possédant des références ou une qualification en élagage.

  Sont interdits :

- L'abattage de la végétation remarquable. La demande doit être accompagnée d'un diagnostic sanitaire établi par un expert arboricole. Le diagnostic sanitaire doit démontrer l'état de dépérissement de l'arbre et prévoir la replantation systématique. Le choix de l'essence à replanter doit d'abord tenir compte de la silhouette de l'arbre à abattre.
- Il peut être fait état du désir du propriétaire de ne pas replanter. Ce souhait doit être dûment justifié.
  La non replantation de l'arbre peut être acceptée dans les cas suivants :
  - proximité d'autres arbres de grande taille qui empêcherait toute croissance d'un nouveau végétal
  - non respect des articles 671 et 672 du Code Civil et impossibilité de planter le nouveau végétal à proximité de l'ancien
  - justification par photo et/ou croquis de la préservation de l'ambiance générale du parc ou de l'espace public, dans son contexte, sans présence de l'arbre remarquable (perceptions proches et lointaines).

Rappel du Code Civil

- **Articles 671 (Loi du 20 août 1881) du Code Civil** : « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.
- Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront pas dépasser la crête du mur.
- Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers.»

- **Articles 672 (Loi du 20 août 1881) du Code Civil** : «Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait un titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire. Si les arbres meurent, ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales.»

3.3.3.2 Cône de vue paysager à protéger

Un certain nombre de points de vue donnant une perception générale des sites et une approche plus large des ensembles considérés méritent d'être protégés et valorisés.

Toute construction nouvelle projetée dans un cône de vue aboutissant à la vision sur les édifices principaux, sur un édifice exceptionnel ou sur un ensemble bâti, ou sur la vallée d'Evre et au-delà ne doit pas présenter une hauteur susceptible de faire obstacle à la perspective existante, depuis l'origine du faisceau de vue mentionnée au plan. De plus, sa composition volumétrique devra être en harmonie avec le point de vue répertorié.

De même, les nouvelles plantations (haies ou boisements) ne doivent pas, par leur nature ou leurs emprises remettre en cause la qualité des points de vue et des panoramas indiqués sur le plan de gestion. De plus, leur nature devra respecter la palette de végétation locale ou typique de l'époque des bâtiments les plus proches.
Des plantations d'arbres remarquables peuvent être utilisées pour mettre en valeur des points de vue (création d'un point d'appel).

3.3.3.3 Espace urbain majeur

(repéré sur les cartographies par un hachurage jaune).

Il s'agit de secteurs urbains particulièrement sensibles ou significatifs, et dont le traitement l'entretien et la composition doivent faire l'objet d'un soin attentif et particulier. Sur ces secteurs, tout projet d'aménagement ou de transformation devra faire l'objet d'une composition d'ensemble et d'un plan général permettant de juger de la pertinence des mesures par rapport au contexte spécifique de l'espace à aménager

3.3.3.4 Espace paysager majeur

(repéré sur les cartographies par un hachurage vert).

Il s'agit de secteurs paysagers particulièrement sensibles ou significatifs, et dont le traitement l'entretien et la composition doivent faire l'objet d'un soin attentif et particulier. Sur ces secteurs, tout projet d'aménagement ou de transformation devra faire l'objet d'une composition d'ensemble et d'un plan général permettant de juger de la pertinence des mesures par rapport au contexte spécifique de l'espace à aménager.

4. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET TECHNIQUES

Par delà l'encadrement réglementaire général ci-dessus défini, il est donné ici le rappel des principales règles techniques permettant d'encadrer une bonne mise en œuvre des travaux à entreprendre.

Ces règles, correspondant aux cas les plus fréquents, ne peuvent bien sûr couvrir de façon exhaustive la totalité et la diversité des cas et pratiques que recouvre la restauration d'un bâti édifié sur une si longue période.

Ces règles sont donc des règles destinées à clarifier les pratiques et à encadrer la prescription architecturale.

4.1 INTRODUCTION

Les prescriptions de mise en œuvre découlent des habitudes constructives qui sont succinctement rappelées. De fait, elles ne constituent pas des recettes simples et tranchées, mais supposent de reconnaître, préalablement, le style et l'époque de réalisation du bâtiment à conserver, rénover ou restituer.

Les techniques à mettre en œuvre doivent alors respecter de la manière la plus fidèle possible les façons de faire de l'époque : un enduit tyrolien sur une façade XVIII^{e} pourra être aussi anachronique qu'un enduit gratté à la chaux sur certaines façades du XIX^{e}, ou qu'un enduit affleurant, communément appelé « pierre vue », sur une façade urbaine classique parfaitement dressée.

La règle première et essentielle sera le respect absolu de l'authenticité de l'intervention. Les prescriptions donnent les indications essentielles adoptées à l'intérieur du secteur protégé de l'AVAP. Ces prescriptions constituent aussi un ensemble de conseils et rappels qui peuvent fournir quelques aides et informations. Il ne donne pas de solution toute faite et dans bien des cas, il sera utile de s'appuyer sur le savoir-faire de professionnels compétents, en particulier lors d'interprétations difficiles.

Certains bâtiments ont perdu leur lisibilité à la suite d'interventions malheureuses, de l'usure du temps ou simplement de la succession de nombreuses modifications. La nécessité de travaux peut amener à des choix difficiles. Le règlement prévoit la possibilité de définir des études de restitution et, à cette occasion, la demande de sondages préalables permettant de repérer les maçonneries, les menuiseries, etc.

En cas de nécessité ou de choix de modifications et si celles-ci sont considérées comme acceptables sur le bâtiment concerné, ou sans éléments sur les options de restitutions envisageables, le règlement permet l'usage de formes et matériaux plus contemporains, sous réserve de respect de règles simples de gabarit, de typologie, de matériau et coloration.

En complément de cet énoncé réglementaire, un autre document, dénommé guide des

préconisations architecturales et paysagères, donne des indications plus générales, indicatives, qui permettent d'éclairer la compréhension des mesures ci-après indiquées. Le report à ce document, comme sa lecture préalable, est nécessaire à une bonne compréhension des règles ci-après énoncées.

4.2 PRESCRIPTIONS POUR LES EDIFICES MAJEURS (rouge)

4.2.1 FACADES / MACONNERIES

4.2.1.1 COMPOSITION ET PERCEMENTS

La composition initiale de la façade et son équilibre ne doivent pas être dénaturés par un nouveau percement ou par l'obturation d'une baie. Tout projet de création ou de disparition de percement devra être créé de manière à mettre en valeur la façade et l'édifice. La nature des matériaux, les proportions, le rythme ainsi que le mode de construction des percements doivent être préservés. Les percements seront pratiqués dans les élévations en fonction de leur destination ou du niveau d'étage auxquels ils dispensent leur éclairement : à part quelques exceptions, les ouvertures anciennes sont des rectangles en hauteur, les ouvertures nouvelles seront donc de façon générale plus hautes que larges. Quand les proportions sont proches du carré, elles correspondent à des niveaux de combles.

Cas d'exception : Toute autre solution ne pourra que résulter de cas particuliers correspondant à une composition plus recherchée.

4.2.1.2 MURS DE FACADE :

Les maçonneries devront être entretenues, réparées ou restaurées dans le respect de leur authenticité. L'architecture de la commune de BEAUPREAU présente des caractéristiques et spécificités qui devront être préservées : matériaux, détails d'appareillage et de mise en œuvre, modénatures spécifiques, traitements des corniches, etc.

Avant tout démarrage de travaux et en particulier dans le cadre des demandes d'autorisations administratives préalables, il sera procédé à une analyse fine du bâtiment et à une mise en situation historique. Il sera fourni un relevé dessiné précis et coté de l'élévation concernée, afin de permettre l'appréciation des mesures envisagées compte tenu des caractéristiques et de l'état de la façade. Ce relevé devra donner l'indication des matériaux, des principaux reliefs et moulures. Il portera indication des zones altérées où la pierre doit être remplacée. Il sera accompagné d'une notice descriptive précise et de photographies ainsi que du dessin à grande échelle des différents profils et moulures explicites permettant d'apprécier la justesse des mesures prescrites. Dans le cadre de l'autorisation administrative préalable, des sondages complémentaires pourront être demandés.

LES MOELLONNAGES APPARENTS :

A BEAUPREAU, les maçonneries sont généralement constituées de moellons de schiste et de quelques blocs de quartz extraits des carrières locales. On observe parfois quelques éléments de pierre de taille (granit ou tuffeau), utilisés en réemploi. Les moellons sont irréguliers de dimension et de forme, et présentent leur face la plus régulière vers l'extérieur. Les maçonneries sont épaisses, l'assemblage étant assuré par un mortier de chaux et sable pour les parties externes et de la terre argileuse au cœur.

Les maçonneries de moellons sont jointes sur la face externe par simple arasement du mortier de hourdage pour la protection contre les infiltrations d'eau liées aux intempéries.

Les moellonages existants seront conservés. En cas de remplacement ponctuel, les pierres seront de même origine et auront les mêmes caractéristiques (dimensions, forme, teinte, etc.) que celles des maçonneries maintenues.

Les moellonnages apparents seront simplement brossés, nettoyés à sec et ensuite rejointés en creux de 1 à 2 cm par rapport au nu de la façade.

Les mortiers utilisés seront des mortiers de sable et de chaux naturelle : chaux aérienne naturelle pour les parties courantes, chaux hydraulique naturelle pour les parties les plus exposées et pour les dressements de soubassements. Les sables utilisés devront être de granulométrie variée.

Un léger vieillissement de surface pourra être demandé par lavage ou passage d'éponge.

La réalisation d'échantillons et d'essais pourra être préconisée dans le cadre de l'autorisation administrative délivrée.

PIERRE DE TAILLE :

A BEAUPREAU, les éléments en pierre de taille tels que les encadrements, chaînes d'angle, corniches et parements, sont réalisés en pierres de granit et en tuffeau.

Le granit :

L'usage du granit à BEAUPREAU est lié à la présence de carrières locales et de gisements de proximité (au sud du Maine-et-Loire). La pierre dure à la taille et peu sensible aux dégradations dues à l'eau et l'humidité est traditionnellement utilisée pour les soubassements, les encadrements et chaînes d'angle. Le granit est rarement employé pour les bandeaux, corniches et lucarnes.

Les pierres de taille en granit seront conservées.

Sur les éléments en bon état, un simple nettoyage par brossage, ruissellement ou gommage sera suffisant.

Les petites épaufrures peuvent être conservées, car de façon générale, elles ne nuisent pas à l'aspect des bâtiments anciens.

Pour les éclats plus importants (jusqu'à 8 cm²), des ragréages par mortier de résines et poussière de pierre peuvent être autorisés. Ces ragréages seront de même aspect que les pierres conservées et pourront nécessiter une finition patinée.

Pour les reprises plus importantes (entre 8 cm² et 15 cm²), des greffages de pièces de même nature, collés à la résine et consolidés par goujons doivent être mis en place. Ces greffages seront de même aspect que les pierres conservées et pourront nécessiter une finition patinée.

Si le granit est une pierre dure et résistante, il reste sensible à l'érosion et peut présenter des altérations nécessitant le remplacement ponctuel de pierre d'un appareillage. Au-delà des reprises par greffages (15 cm² maximum), le remplacement complet de la pierre concernée s'impose. Dans ce cas, les pierres seront de même origine, auront les mêmes caractéristiques (dimensions, forme, teinte, etc.) que celles des pierres maintenues et

pourront nécessiter une finition patinée. Le remplacement des pierres de taille en granit devra être effectué en pleine masse (plaquettes de parement totalement proscrites).

Le respect des modénatures et moulures est un impératif absolu.

Pour le granit, le rejointoiement doit être effectué avec soin, au mortier de chaux naturelle et sables. La granulométrie des sables utilisés sera plus forte que pour les parements de pierre calcaire et ce afin de se marier à la teinte du matériau. Il peut aussi être prévu une finition du joint lavée pour accentuer l'effet de matière et la coloration. Sur des bâtiments très sensibles et de qualité, il pourra être demandé la réalisation d'essais de convenance.

Le tuffeau :

A BEAUPREAU, l'usage du tuffeau provenant essentiellement de la Vallée de la Loire angevine est traditionnellement peu répandu et réservé aux édifices majeurs. Avec le développement des moyens de transport et la diffusion des courants architecturaux, l'emploi du tuffeau s'est généralisé pour les encadrements, chaînes d'angles, bandeaux, corniches, lucarnes, parements, etc. La pierre de tuffeau se prête favorablement à la taille d'une grande finesse et à la sculpture. Tendre et fragile, sa nature calcaire la rend aussi très sensible aux désordres liés à l'eau et aux agressions chimiques (pollutions).

Les pierres de taille en tuffeau seront conservées.

De façon générale et sauf nécessité absolue, on évite la retaille qui affaiblit la pierre et détruit le calcin protecteur. Cette mesure altère aussi le caractère des modénatures. Sur une façade en état correct un simple brossage ou un regarnissage des joints défaillants peuvent suffire.

Les petites épaufrures peuvent être conservées car de façon générale elles ne nuisent pas à l'aspect des bâtiments anciens.

Pour les éclats plus importants (jusqu'à 8 cm²), des ragréages par mortier de chaux aérienne, sablon et poussière de pierre peuvent être autorisés. Ces ragréages seront de même aspect que les pierres conservées et pourront nécessiter une finition patinée.

Pour les reprises plus importantes (entre 8 cm² et 15 cm²), des greffages de pièces de même nature, collés à la résine et consolidés par goujons doivent être mis en place. Ces greffages seront de même aspect que les pierres conservées et pourront nécessiter une finition patinée.

Le tuffeau est une pierre tendre, sensible à l'érosion, aux agressions chimiques et à l'humidité, et peut présenter des altérations nécessitant le remplacement ponctuel de pierre d'un appareillage. Au-delà des reprises par greffages (15cm² maximum), le remplacement complet de la pierre concernée s'impose. Dans ce cas, les pierres seront de même origine, auront les mêmes caractéristiques (dimensions, forme, teinte, etc.) que celles des pierres maintenues et pourront nécessiter une finition patinée.

Pour les édifices antérieurs à la seconde moitié du XIX^{e} siècle, il pourra être accepté le remplacement des pierres de tuffeau par des pierres calcaires de même aspect plus dur (Richemont, Sireuil, Sireuil, Chauvigny, Crazannes, Saint Même, etc.). Le remplacement des pierres de tuffeau devra prendre en compte les méthodes de taille correspondant à l'édifice (taille layée avant le XVI^{e} siècle, finition au rabot ultérieurement). Le remplacement des pierres de taille en tuffeau devra respecter le calepinage d'origine

et être effectué en pleine masse (hormis les parements des façades complètement en tuffeau autorisant l'emploi de plaquettes d'épaisseur supérieure à 10 cm, non compris les tableaux et boutisses en pleine masse).

Sur certains immeubles, les parements en pierre de taille de tuffeau ont systématiquement été bûchés et recouverts par des enduits grillagés. La reprise de ces éléments nécessitera donc la mise à nu ou le remplacement complet des pierres à l'identique et en pleine masse si celles-ci sont trop altérées pour pouvoir être conservées. L'appareillage des pierres devra respecter le calepinage d'origine, les profils devront restituer le dessin des modénatures d'origine recomposable à partir des éléments sauvegardés. A défaut, une proposition s'inspirant des éléments localement repérés devra être proposée.

Exceptionnellement, les enduits existants pourront être conservés et devront alors recevoir une peinture minérale. Dans ce cas, les éléments de modénatures (encadrements, chaînes d'angle, bandeaux, corniches, lucarnes, etc.) devront être restitués selon les dispositions d'origine.

Pour les maçonneries de tuffeau dont les épaufrures sont réduites (ne nécessitant pas le remplacement) et où le simple nettoyage n'est pas suffisant, il peut être accepté exceptionnellement la retaille en surface des pierres de tuffeau. Cette mesure ne pourra être acceptée au-delà d'un retrait de 20 mm sur les parements et 6mm sur les parties moulurées, et /ou en cas de surépaisseur de l'enduit avec la pierre retaillée (notamment pour les architectures anciennes où l'enduit vient couramment affleurer au niveau de la pierre, ce qui interdit toute retaille). L'épaisseur des pierres après retaille devra rester supérieure à 17 cm.

Le respect des modénatures et moulures est un impératif absolu. L'usage d'outils électriques pour la taille de finition est proscrit.

Pour le tuffeau, le rejointoiement doit être effectué avec soin, selon les époques de construction de l'appareillage concerné :

Pour les bâtiments antérieurs au XVII^{e} siècle, le joint sera réalisé avec un sable de granulométrie variée et forte. Il sera lavé à l'éponge avec effet de patine. Le joint ressortira alors légèrement par sa tonalité sur la teinte de la pierre.

Pour les bâtiments postérieurs au XVII^{e} siècle, la recherche portera sur l'obtention d'un joint lisse et effacé, proche de la pierre, obtenu par l'utilisation de sables de granulométrie fine et de poudre de pierre au mortier de chaux naturelle et sables. La granulométrie des sables utilisés sera plus forte que pour les parements de pierre calcaire et ce afin de se marier à la teinte du matériau. Il peut aussi être prévu une finition du joint lavée pour accentuer l'effet de matière et la coloration. Sur des bâtiments très sensibles et de qualité il pourra être demandé la réalisation d'essais de convenance avant exécution générale.

ENDUITS :

A BEAUPREAU, les enduits sont traditionnellement réalisés à « pierre vue » (où les moellons en saillie sont ponctuellement visibles) ou « couvrants », au mortier de chaux naturelles et sables de granulométrie forte et variée. Les enduits sont généralement affleurants avec les pierres de taille d'encadrement et de chaîne d'angle. Les variations de coloration sont liées à la simple différence des sables utilisés.

La réfection des enduits devra prendre en compte les dispositions originelles de

l'édifice et respecter les modénatures conservées. Les enduits seront réalisés de manière traditionnelle, avec mortier de chaux aérienne naturelle et sables de granulométrie variée. Les enduits devront être soigneusement dressés pour être réglés au nu des pierres apparentes sans saillie ni amortissement accusé. En partie basse et sur la zone de rejaillissement, les enduits seront des enduits talochés serrés, réalisés avec un mortier de chaux naturelle plus fortement hydraulicisé afin d'offrir une meilleure résistance mécanique. La séparation entre enduits sera sur ce point discrètement indiquée.

Sur les bâtiments les plus anciens, jusqu'au XVII^{e} siècle, les enduits emploieront des sables de granulométrie forte et seront dressés à la truelle (enduit à « pierre vue »), ou talochés manuellement (enduit « couvrants »). Pour un effet de vieillissement, ils pourront être prématurément vieillis par brossage et/ou lavage à l'éponge.

Sur les bâtiments postérieurs au XVII^{e} siècle, les enduits emploieront des sables de granulométrie fine et seront dressés à la truelle (enduit à « pierre vue »), ou talochés manuellement (enduit « couvrants »). Pour un effet de vieillissement, ils pourront être prématurément vieillis par léger lavage à l'éponge.

Sur les bâtiments postérieurs au XIX^{e} siècle, les enduits emploieront des mortiers de chaux légèrement hydraulique et des sables de granulométrie fine pour la réalisation, selon les dispositions d'origine, d'enduits couvrants talochés manuellement ou d'enduits tyroliens.

Les enduits modernes au ciment sont proscrits pour des raisons esthétiques (texture, coloration, etc.), mais aussi pour des raisons techniques (perméabilité, rigidité, etc.).

Les enduits préfabriqués teintés dans la masse sont donc prohibés sur les maçonneries anciennes pour des raisons techniques (perméabilité, rigidité, etc.). Leur emploi sera donc réservé aux constructions neuves avec finition talochée, talochée lavée ou talochée brossée.

L'enduit monocouche est déconseillé et interdit sur les immeubles de caractère.

Les finitions « grattées » sont dans tous les cas interdites.

4.2.1.3 MODENATURES ET CORNICHES :

Une des spécificités de l'architecture locale tient à la qualité des modénatures d'encadrement, des percements ou des ornements des façades, modénatures fréquemment réalisées en briques qui constituent un trait de facture qui doit être respecté.

Les modénatures existantes devront donc être entretenues, conservées ou restaurées, voir restituées dans le respect de l'existant. Les éléments ponctuels à remplacer devront être de même nature teinte et finition que les éléments préexistants. Les jointoiements seront effectués au mortier de chaux et sable selon les préconisations ci-dessus énoncées pour les maçonneries de pierre apparentes.
En cas de création de nouvelles ouvertures ou de réalisation de bâtiments neufs, ces exemples de traitement pourront avantageusement servir de références. Les briques utilisées devront être des briques pleines de mêmes formats, couleurs et caractéristiques que les briques traditionnellement utilisées sur place. Dans le cas de maçonneries modernes ou de nouveaux percements, il pourra exceptionnellement être utilisé des éléments minces rapportés, ceux-ci devront permettre un habillage complet et continu de l'épaisseur des tableaux.

Les mêmes préoccupations et exigences seront retenues pour les corniches de toitures qui sont souvent l'objet de composition particulièrement soignée.

Il existe sur BEAUPREAU un type particulier de corniches maçonnées de moellons et enduites, en simple encorbellement. Cette facture particulière, quand elle existe, devra être maintenue, conservée, ou restaurée. Elle peut aussi servir de référence dans des cas de surélévation ou construction neuve, sous réserve de bonne adaptation aux spécificités de l'architecture du bâtiment.

4.2.1.4 MURS PIGNONS :

Les murs pignons sont souvent constitués de maçonnerie de moellons montés avec des mortiers de chaux naturelle et sommairement enduits, voire avec des joints sommairement arasés.

Sur des édifices plus soignés, ou plus récents, ils peuvent être soigneusement recouverts d'un enduit chaux et sable taloché fin. Dans ce cas, l'enduit vient généralement mourir sur les pierres d'angle, au même nu, sans aucune saillie.

Ces modes constructifs sont dans tous les cas à conserver, voire à restituer.

Tout projet de restauration ou restitution devra, dans le cadre des demandes d'autorisations habituelles, comporter un dessin en élévation avec description précise des mesures et matériaux mis en œuvre, ainsi que des photos montrant explicitement le contexte de l'ouvrage et permettant d'apprécier la justesse des mesures préconisées.

L'autorisation administrative pourra être assortie de l'obligation de réaliser des essais in situ, de joints ou d'enduits.

4.2.1.5 SOUBASSEMENTS

Les soubassements sont généralement en pierre, plus ferme et plus dure, issue des carrières locales. Ils sont montés en moellons hourdés puis enduits. L'enduit fait souvent saillie par rapport au nu du parement supérieur.

Ce mode constructif est dans tous les cas à conserver, voire à restituer.

L'enduit devra être un enduit à la chaux naturelle et sable taloché fin. La chaux utilisée pourra être une chaux blanche naturelle, faiblement hydraulique.

4.2.1.6 ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

La recherche de l'amélioration des conditions thermiques des bâtiments anciens peut amener à souhaiter la mise en place d'une isolation par doublage extérieur, mesures qui conservent aux édifices leurs qualités d'inertie thermique et les qualités de confort correspondant tant en situation d'été qu'en situation d'hiver. Ces mesures, thermiquement intéressantes, ont par contre l'inconvénient de modifier totalement l'aspect extérieur de l'édifice.

Dans les zones ZU1, ZU2 et ZU3, l'isolation par l'extérieur ne peut donc être utilisée que dans le cas de traitement de façade secondaire, façades arrières voire exceptionnellement pignons ou éventuelles surélévations, mais non visible de l'espace public.

Sur zones à dominante naturelle et sous réserve d'une composition architecturale satisfaisante de leur traitement, ces mesures sont acceptables pour les extensions à réaliser ou pour les constructions nouvelles.

Dans tous les cas, le traitement de façade et la texture de l'épiderme devront faire appel à des matériaux en relation avec le bâti environnant : bardage de bois, habillage par pierres minces, enduits traditionnels de chaux et sable, voire habillage en terre cuite ou plaques de métal : zinc, cuivre ou plomb. Le dessin des façades en sera finement composé et devra tenir compte des spécificités du bâtiment à traiter.

Dans tous les cas les traitements par vêtures industrielles ou finition par matériaux de type « plaque de PVC », films, plaques de métal peintes ou autres sont strictement interdits.

4.2.1.7 MURS DE CLOTURE

Les murs de clôture sont généralement constitués de maçonneries de moellons montées avec des mortiers maigres, terre ou chaux, et sommairement enduits, voire simplement avec joints arasés. Dans ce dernier, cas la partie inférieure est souvent enduite pour protéger des eaux de rejaillissement.

Vers la fin du XIX^{e} siècle, et à cette période seulement, apparaît une évolution de la clôture avec muret bas plus soigneusement enduit, couronnement en pierre de taille, piliers maçonnés. Le muret est surmonté d'une grille en fer plein, haute et ouvragée. Le portail est également haut et ouvragé.

Ces modes constructifs sont dans tous les cas à conserver, voire à restaurer.

Murs hauts traditionnels : pour les mesures d'entretien, le traitement consistera en un simple nettoyage de la maçonnerie avec reprise éventuelle des joints abîmés et rejointoiement avec un mortier de chaux aérienne naturelle et sable de granulométrie variée avec une finition rustique par léger lavage ou brossage. La partie basse gagnera à être protégée par un enduit réalisé sur une hauteur d'environ 60cm. Cet enduit peut être de finition rustique, sommairement gratté de la tranche de la truelle, et ne demande pas à être parfaitement dressé.

Sauf cas d'espèce, ces murs ne doivent pas être totalement enduits, l'usage d'enduit moderne à finition de type gratté est totalement proscrit.

En cas de restitution ou création, les murs seront montés selon les exemples observables, à une hauteur d'environ 2,30 à 3,00 mètres. Ils seront réalisés en maçonnerie de moellons de pierre de pays, montés au mortier de chaux aérienne et sable, avec des joints simplement arasés au montage. La partie basse sera protégée par enduit rustique ou simple gobetis sur une hauteur d'environ 60cm. La partie haute sera arrondie et enduite au mortier de chaux naturelle pour protéger le mur des intempéries.

Muret bas avec partie haute avec des grilles en fer plein : cette technique plus récente est souvent mise en œuvre à partir de la deuxième moitié du XIX^{e} siècle, avec des prescriptions et obligations équivalentes à celle des maçonneries de la même période.

Dans tous les cas, compte tenu de l'importance des clôtures dans le paysage, tout projet de restitution, restauration ou création devra, dans le cadre des demandes d'autorisations habituelles, comporter plan, coupe et élévation avec description précise des mesures et matériaux mis en œuvre, ainsi que des photos montrant explicitement le contexte de l'ouvrage et permettant d'apprécier son insertion dans le contexte urbain.

L'autorisation administrative pourra être assortie de l'obligation de réaliser des essais in situ de joints ou moellonnage à soumettre pour accord préalable avant réalisation définitive.

4.2.2 SCULPTURE

La sauvegarde, le nettoyage et la restauration des sculptures devront faire l'objet d'une attention toute particulière. Le travail de sculpture demande une qualification qui n'est pas du ressort de la taille de pierre. Il devra donc systématiquement être prévu le recours à un sculpteur dont la qualification devra être prouvée.

Les soucis premiers seront la conservation et la préservation de la sculpture originelle. Chaque époque a ses sensibilités, et celles-ci s'expriment par la main de l'artiste en ce domaine comme en un autre. Des techniques douces de nettoyage seront utilisées en priorité. Toute retaille est interdite.

Le confortement et la consolidation des sculptures existantes seront toujours préférés au remplacement ou à la restauration. Ces dernières opérations ne pourront être retenues que dans le cas de pièces trop détériorées ou détruites. Elles devront, dans ce cas, être précédées d'une recherche iconographique fine et tenir le plus grand compte des sensibilités de l'époque de création.

Des mesures exceptionnelles de restitution ou re-création pourront être imposées dans le cadre de la délivrance des autorisations administratives habituelles, chaque fois que l'état et la composition du bâtiment justifieront la remise en place de décors disparus.

Dans le cas d'absence de documents iconographiques assez précis, la création d'un décor original, respectueux de l'existant et de l'histoire de l'édifice. L'indication précise des sculptures sur le plan des façades, leur dessin accompagné ou remplacé par un relevé photographique complet et précis, la description exacte et précise du programme des travaux envisagés : technique utilisée, nom et références du sculpteur pressenti, dans le cadre des demandes administratives habituelles. Celui-ci pourra conditionner son accord à la réalisation préalable d'essais, épreuves, dessins ou moulages.

Le respect des mesures acceptées fera l'objet d'un suivi des services. En cas de réalisation défectueuse, il pourra être imposé la réfection complète de l'ouvrage concerné.

4.2.3 COUVERTURE / ZINGUERIE

La commune de BEAUPREAU est située au cœur des Mauges, au carrefour de l'influence ligérienne et de l'architecture du haut Poitou. Les habitudes de couvertures sont donc mixtes : toiture à faible pente et couverture en tuile canal (« tige de botte ») selon l'influence méridionale, toiture pentue recouverte d'ardoises angevines, selon le mode du Val de Loire.

4.2.3.1 COUVERTURES EN TUILES :

Les couvertures en tuiles sont dominantes dans les secteurs bâtis anciens des centres bourg et des faubourgs.

Traditionnellement, les couvertures sont réalisées en tuiles canal, appelées localement « tige de botte ». Elles sont généralement produites dans les tuileries proches à partir de terres argileuses. Les méthodes de production artisanales, les qualités des terres et les modes de cuisson ont permis de nombreuses variations des gammes colorées de teinte orangée.

Les tuiles canal sont disposées sans accroche sur une toiture à faible pente et sur un voligeage couvrant le chevronnage de la charpente bois.

Le faîtage est réalisé en tuiles canal assemblées au mortier de chaux, dont l'étanchéité est assurée par recouvrement.

La rive est constituée de deux tuiles canal (tuile de rive et tuile chavirée) retombant sur la maçonnerie du mur pignon. Les tuiles sont assemblées au mortier de chaux et l'étanchéité est assurée par recouvrement.

L'égout de la toiture en débord est renforcé par scellement au mortier de chaux ou par apposition de moellons de schiste pour parer aux désordres liés au vent.

A partir de la fin du XIX^{e} siècle et plus communément au XX^{e} siècle, avec le développement des voies de communication et du transport, de nouveaux modèles de tuiles sont utilisés. On voit ainsi apparaître des tuiles de fabrication industrielle de type « romane » ou « à côte losangée », dont les gammes intègrent les faîtages à emboîtement et les rives.

Ces tuiles ont généralement des accroches à talon qui permettent de couvrir des toitures de pente plus importante.

Ces modèles sont employés dans les zones d'extension urbaine dès les XIX^{e}/XX^{e} siècles.

Sur les bâtiments les plus anciens, les couvertures devront être restaurées en respectant la souplesse des supports de charpente qui contribuent au charme et à la qualité de ces toitures.

Il pourra être demandé la réfection ou restitution de toute particularité ou tout élément de décor.

Les couvertures en tuile seront entretenues, ou refaites à neuf en tuiles canal (« tige de botte ») ou en tuiles plates. Autant que possible, on utilisera de la tuile ancienne de récupération avec des méthodes traditionnelles. En cas d'obligation de remplacement par des tuiles neuves, ces tuiles devront être de la couleur des toitures environnantes. Il pourra être demandé présentation d'un échantillonnage avant accord pour pose avec au moins cinq couleurs de tuiles.
Tous les éléments de toitures (faîtage, rive, arêtiers, etc.) devront être réalisés exclusivement avec des tuiles canal (« tige de botte ») assemblées au mortier de chaux aérienne naturelle et sables, et traités avec souplesse et rondeur.

L'usage de plaques de fibro-ciment est absolument proscrit, y compris en cas de recouvrement de tuiles canal (« tige de botte »).

L'usage de tuiles de teinte uniforme et mécanique est absolument proscrit, sauf pour les bâtiments postérieurs à la moitié du XIX^{e} siècle où cette technique peut correspondre au type de l'architecture initiale. L'emploi de tuiles de type « romane » ou « à côte losangée » favorisera l'accompagnement d'éléments décoratifs spécifiques en terre cuite (faîtage, épi de faîtage, tuile de rive, etc.).

Les sorties de ventilation en relief sont prohibées. Les ventilations se feront par pose de chatières intégrée dans le plan de toiture, sans saillie ni relief. En cas de nécessité technique, la dissimulation par un chapeau de petite taille, en terre cuite et de dessin soigné pourra être exigée.

Les solins seront réalisés avec mortier de chaux aérienne naturelle et sables, sans aucune trace de zingueries apparentes. Sur les bâtiments postérieurs à la seconde moitié du XIX^{e} siècle, les solins en zinc pourront être apparents.

4.2.3.2 COUVERTURE EN ARDOISES :

Les couvertures en ardoises sont d'usage pour le couvrement des édifices majeurs dans les secteurs bâtis anciens des centres bourg et des faubourgs. L'ardoise est plus généralement utilisée dans les zones d'extension urbaine des XIX^{e}/XX^{e} siècles.

De par l'éloignement des lieux d'extraction angevins, l'ardoise était autrefois un matériau rare. La couverture en ardoise concernait donc les édifices majeurs (châteaux, églises, logis, hôtels particuliers, etc.) dont la toiture était de forte pente et la charpente plus élaborée que les toitures à faible pente couvertes en tuile.

Traditionnellement, les couvertures sont réalisées en ardoises épaisses, sommairement taillées.

Les ardoises sont posées au clou, sur un voligeage couvrant le chevronnage de la charpente bois.

Le faîtage est réalisé en tuiles canal assemblées au mortier de chaux, dont l'étanchéité est assurée par crêtes et embarrures. Les épis de faîtage (ou poinçons) sont couverts d'ardoises.

La rive ne reçoit pas d'ardoises. Le chevron de rive en bois est laissé apparent.

L'égout en débord accompagne le coyau des chevrons de la toiture.

A partir du XIX^{e} siècle, les couvertures sont réalisées en ardoises calibrées, fines et régulières.

Les ardoises sont posées aux crochets, sur un liteaunage pour le versant et un voligeage pour le bas de pente couvrant le chevronnage de la charpente bois.

Le faîtage est réalisé en tuiles de fabrication industrielle à emboîtement.

Le chevron de rive est protégé par des ardoises posées au clou.

Sur les bâtiments les plus anciens, les couvertures devront être restaurées en respectant la souplesse des supports de charpente qui contribuent au charme et à la qualité de ces toitures.

Il pourra être demandé la réfection ou restitution de toute particularité ou tout élément de décor.

Les couvertures en ardoises seront entretenues ou refaites à neuf en ardoises de schistes du bassin d'Angers ou similaire (les ardoises artificielles étant totalement proscrites).

Pour les édifices majeurs antérieurs à la deuxième moitié du XIX^{e} siècle, la pose s'effectuera au clou, y compris pour les ouvrages spécifiques (noues, solins, etc.).

Pour les édifices majeurs postérieurs à la deuxième moitié du XIX^{e} siècle, la pose s'effectuera aux crochets inox pré-patinés.

Les sorties de ventilation en relief sont prohibées. Les ventilations se feront par pose de grille de teinte ardoise intégrée dans le plan de toiture, sans saillie ni relief. En cas de nécessité technique, la dissimulation par un outeau de petite taille et de dessin soigné pourra être exigée.

Les faîtages des toitures en ardoises seront, de façon générale, entretenues ou refaites en tuiles canal (« tige de botte »), sans emboîtement, posées sur bain de mortier de chaux naturelle et sable avec crêtes et embarrures. Sur les bâtiments antérieurs au XVIII^{e} siècle, il pourra être exigé des tuiles vieillies.

Sur les bâtiments postérieurs à la deuxième moitié du XIX^{e} siècle, l'utilisation de tuiles faîtières à emboîtement mécanique sera acceptée.

Les solins seront réalisés avec mortier de chaux aérienne naturelle et sable, sans aucune trace de zingueries apparentes. Sur les bâtiments postérieurs à la seconde moitié du XIX^{e} siècle, les solins en zinc seront apparents.

4.2.3.3 LES PROTECTIONS ET GOUTTIERES :

Avant la généralisation de la maîtrise des techniques industrielles du métal aux XVIII^{e}/XIX^{e} siècles, les protections des éléments de toitures sont très peu répandues. Les gouttières sont généralement absentes des bas de pente, l'eau de pluie étant éloignée de la façade par les débords de toiture. Pour les bâtiments modestes, couverts en tuile, les versants de toiture sont simples, sans raccords. Pour les édifices majeurs, la technique de pose et de découpe de l'ardoise permet de solutionner l'étanchéité des raccords. L'utilisation du métal est alors assez rare et, en cas contraire, on utilise le plomb ou dans les bâtiments plus exceptionnels, le cuivre. Ce n'est qu'à partir du XIX^{e} siècle que l'usage du zinc se généralise.

Les gouttières sont de type « demi-ronde, pendante » : dans le cas des débords de toiture charpentée ou des corniches en moellons de pierre.

Les gouttières sont de type « nantaise » : dans le cas des corniches en pierres de taille ou des génoises et corniches de brique. Dans ces cas de figure, la descente d'eau pluviale traverse la corniche après carottage.

Les descentes d'eau pluviale sont verticales et accompagnées d'un dauphin fonte en pied.

A partir de la fin du XIX^{e} siècle, le traitement des noues, arêtiers et poinçons va largement faire appel au zinc et peut être l'objet de l'utilisation de pièces décoratives fournies par l'industrie.

Les éléments en plomb, en cuivre, ou en zinc seront exclusivement pré-patinés.

Les couvertures en plomb, cuivre ou zinc seront entretenues ou refaites à neuf selon les dispositions et matériaux d'origine et de teinte exclusivement pré-patinée.

Il pourra être demandé la restitution de toute particularité ou tout élément de décor.

Pour les édifices monumentaux et antérieurs au XVIII^{e} siècle, l'usage du plomb pour les faîtages, épis de faîtage, éléments de décors et protections peut être exceptionnellement demandé.

Sur les bâtiments postérieurs, à partir du XIX^{e} l'usage du zinc pour les faîtages, épis de faîtage, noues, arêtiers, rives, éléments de décors et protections, est accepté. Les factures spécifiques d'origine devront être respectées voire restituées.

Les gouttières ne pourront en aucun cas être passantes devant les lucarnes. Les descentes d'eau pluviales seront disposées en limite de propriété et seront accompagnées d'un dauphin fonte en pied. Elles devront être réalisées en métal (zinc ou cuivre). Sauf cas d'impératif majeur, elles devront être rectilignes et s'insérer dans la composition générale de la façade.

Pour les toitures avec bas de pentes en débord ou sur corniche en moellon de pierre, couvertes en ardoise ou en tuile, les gouttières seront de type « demie-ronde, pendante ».

Pour les toitures sur corniche en pierre de taille, sur corniche en brique, ou sur génoise, couvertes en ardoise ou en tuile, les gouttières seront de type « nantaise ou havraise ».

L'usage des éléments de gouttière et descente d'eaux pluviales en PVC, y compris teintés, seront proscrits.

Les éléments maçonnés en saillies (rondeli, corniche, bandeau, balcon, appui de baie, etc.) pourront recevoir des protections de même nature que les gouttières et descentes d'eau pluviale. Ils seront donc traités avec soin. Pour les bâtiments antérieurs au XVIII^{e} siècle, l'usage du plomb est la règle. L'emploi de ce matériau pourra donc être demandé pour le traitement des bâtiments anciens les plus soignés. Pour les autres bâtiments, le zinc ou le cuivre sont utilisables. Dans le secteur ZU1, le zinc utilisé devra être pré-patiné. Dans les autres secteurs, il y a possibilité d'usage du zinc naturel.

4.2.4 LUCARNES

Les lucarnes existantes devront être maintenues, entretenues, et restaurées ou restituées avec soin. Ces mesures pourront être imposées dans le cadre de demande d'autorisation de travaux portant sur des réfections de façades ou de couverture. Le relevé et le dessin de ces ouvrages feront partie constituante des dossiers nécessaires à l'obtention de ces autorisations.

Dans les bâtiments antérieurs au XIX^{e} siècle, l'usage des greniers pour habitation est exceptionnel. **Cette habitude sera maintenue et par voie de conséquence l'usage de tout châssis de toiture sera totalement interdit.**

Il sera possible pour les toitures en ardoises naturelles, d'équiper en lucarnes des bâtiments d'architecture modeste, originellement dépourvus de cet accessoire. Dans ce cas, les lucarnes seront dessinées et réalisées avec soin, en tenant compte de modèles de l'époque du bâtiment. Leur intégration dans l'unité architecturale de l'édifice sera un impératif absolu : proportion, matériaux, modénatures, dessin, et réalisation des menuiseries, couvrement, etc.

Pour les bâtiments postérieurs au début du XIX^{e} siècle, l'utilisation des châssis de toitures traditionnels dits « à tabatière » devient la règle. Ceux-ci devront être maintenus ou remplacés par des dispositifs de type équivalent.

Par extension, l'usage de châssis de toitures modernes pourra être accepté, mais ceux-ci devront rester de taille modeste, surface inférieure à 0,8m2, plus hauts que larges, être composés selon les ouvertures de la façade du bâtiment, rester en nombre limité et être intégrés dans l'épaisseur de la toiture sans saillie ni relief.

Dans des cas d'exception, sur des bâtiments contemporains, pourront être autorisées des compositions plus larges de châssis intégrés au nu de la toiture en ardoises sous forme de verrière. Mais là aussi, la priorité sera donnée au dessin et à l'expression de lucarnes.

4.2.5 SOUCHES

Les souches anciennes en briques plates devront être remontées ou réparées dans des matériaux de même type que ceux employés à l'origine (coloris, matière et épaisseur).

En cas de réparation, il sera tenu compte avec grand soin des joints existants afin de recréer une identité de facture ; épaisseur, teinte et granulométrie. Dans tous les cas, les briques plates seront montées au mortier de chaux aérienne naturelle et sables de granulométries variées.

Le maintien de ces souches en tuiles plates peut également servir au passage des gaines techniques modernes (VMC, câbles électriques, etc.)

Sur les souches refaites à neuf, le joint devra avoir une épaisseur en relation avec celui des maçonneries remplacées (joints souvent épais de l'ordre de 15 à 30 mm).

Sur l'ensemble des parties neuves ou réparées, sera effectué un vieillissement accéléré pour unifier la teinte de l'ouvrage, micro sablage éventuel des tuileaux, effet de patine, lavage des joints à l'éponge pour faire ressortir le grain.

Sur les immeubles plus récents, à partir du XVIII^{e} siècle et durant tout le XIX^{e} siècle, les cheminées sont en briques de teinte rouge, plus soutenue et unie, montées au mortier de chaux et sable, avec des joints généralement assez fins. On assiste aussi au développement de maçonneries mixtes, pierre de taille et tuffeau.

Sur les immeubles du XVIII^{e} siècle : lavage des joints pour vieillissement.

Sur les immeubles du XIX^{e} siècle : simple resserrement des joints au montage.

Pour tous ces ouvrages, les effets de relief et saillies devront être respectés, restaurés ou restitués et les conduits seront couronnés de mitrons de terre de type traditionnel : forme, dessin, et teinte identiques à l'existant. Tout autre dispositif en matériaux contemporains est prohibé. Les glacis sont à réaliser au mortier de chaux naturelle et sable.

Il pourra également être demandé, dans le cadre de la délivrance des autorisations administratives habituelles, la présentation avant pose d'échantillons de briques, tuiles ou mitrons ainsi que la réalisation d'échantillons de joints.

4.2.6 MENUISERIES

4.2.6.1 FENETRES ET PORTES

En restauration, le souci premier est le respect de l'authenticité du bâtiment. Les menuiseries anciennes font donc l'objet d'une protection générale. La menuiserie étant ici entendue comme un ensemble comprenant la menuiserie proprement dite (matériaux, façon, et assemblage), les éléments de serrurerie liés à cette menuiserie et les vitrages lorsque la menuiserie en comporte.

La première mesure à rechercher sera le maintien et le confortement ou la réparation des menuiseries existantes et conformes à l'architecture du bâtiment. Si la réparation est impossible, la réfection à l'identique sera exigible. En cas de discordance architecturale, la restitution des menuiseries anciennes pourra être imposée.

La règle est le respect de l'homogénéité du bâtiment, respect pouvant aller jusqu'à l'exigence de restitution.

L'ensemble de ces mesures et exigences pourra aussi accompagner la délivrance de toute autorisation générale de ravalement portant sur une façade.

En aucun cas une menuiserie ne pourra être modifiée, supprimée ou remplacée sans autorisation préalable délivrée dans le cadre des autorisations administratives habituelles : déclaration préalable ou permis de construire. A cette occasion, il pourra être demandé un recensement précis des menuiseries concernées, avec photos, relevés, y compris relevés des moulures, assemblages et accessoires. Ce recensement devra être accompagné d'une étude portant sur l'appréciation de la datation de ces menuiseries mises en relation avec celle du bâtiment.

Le maintien, le confortement ou la réparation des menuiseries existantes seront privilégiés, si celle-ci concordent avec l'architecture du bâtiment.

Si la réparation des menuiseries est impossible, la réfection à l'identique sera exigible, en particulier pour les bâtiments repérés comme remarquables. Pour les autres bâtiments des mesures plus souples pourront être adoptées selon la nature et les caractéristiques de la menuiserie à remplacer. Ces mesures pourront intégrer la prise en compte d'adaptation des profils liés à l'utilisation de verre répondant aux exigences thermiques nouvelles. Toutefois, ceux-ci devront rester des vitrages clairs sans effet réfléchissant.

En cas de discordance des menuiseries existantes avec l'architecture de l'édifice, et avec l'homogénéité du bâtiment, la restitution de menuiseries de modèles anciens pourra être imposée.

Dans le cas de bâtiments complexes, ou très altérés, et où la conservation ou la restitution paraîtrait illusoire, il pourra être envisagé des interventions faisant appel à des procédés utilisés dans l'architecture contemporaine. Ces mesures resteront l'exception et devront faire l'objet d'une étude fine et d'un dessin précis du projet.

Dans l'ensemble de l'AVAP, le bois est le matériau de base à utiliser en menuiserie. Les menuiseries seront toujours peintes, sauf cas d'exception constaté et attesté sur des menuiseries anciennes.

Sur des éléments de créations contemporaines d'un dessin particulièrement élaboré, des exceptions à cette règle peuvent exceptionnellement être envisagées, y compris dans l'usage du matériau qui pourra être alors éventuellement remplacé par des menuiseries à profil métallique, acier ou aluminium de couleur.

L'usage du PVC est totalement interdit.

4.2.6.2 DOUBLE VITRAGE ET ISOLATION

Les conditions de raréfaction et de renchérissement des sources énergétiques amènent à la nécessaire recherche d'amélioration de l'isolation procurée par les menuiseries : portes et fenêtres.

Sur les édifices anciens qui ont un fonctionnement climatique très différent des bâtiments de la période récente : matériaux lourds, à forte inertie thermique, bonne porosité à la vapeur d'eau, surface vitrée proportionnellement souvent limitée, les mesures d'adaptation doivent être traitées avec intelligence et nuance et en tenant compte des caractéristiques de l'édifice considéré.

Le principe de conservation des menuiseries anciennes encore existantes peut amener à utiliser des systèmes de doublage intérieur par doubles-fenêtres comme la valorisation de dispositions complémentaires : volets et tentures.

L'amélioration de l'étanchéité des ouvrages existants peut être recherchée par des mesures de réglages et d'entretien comme par la pose de joints adaptés en prenant garde de maintenir un taux de renouvellement d'air nécessaire au bon équilibre de

fonctionnement du bâtiment.

Sans modification de la constitution de l'ouvrage, le remplacement des vitrages anciens peut par l'utilisation de verre moderne feuilleté contribuer à une nette amélioration des qualités thermiques de l'ouvrage.

L'usage de ces techniques n'est non plus en rien incompatible avec le sauvetage et la réutilisation d'anciens dispositifs de ferrage ou de fermeture, dont sur les ouvrages intéressants la remise en place pourra être demandée.

Comme et toujours, sur les ouvrages les plus soignés, il pourra être demandé le respect des sections et modénatures anciennes.

Pour les ouvrages neufs, et plus modestes, le dessin de la menuiserie devra être effectué en tenant compte de l'esprit des ouvrages avoisinants et de l'esprit général de l'architecture du bâtiment : le dessin des menuiseries n'a cessé d'évoluer avec les époques, mais ce sont toujours des ouvrages finement dessinés.

Pour l'usage des doubles vitrages, sera évité l'usage de verre à traitement de surface entraînant un effet de miroir réfléchissant. Les petits bois seront des petits bois entiers encadrant des panneaux de verre, ou par défaut, des petits bois collés avec interposition, à l'intérieur du double-vitrage, de calages correspondant au réseau des petits bois collés.

Les cadres amovibles et rapportés sont interdits.

4.2.6.3 VERANDAS ET VERRIERES

Ces dispositions architecturales apparaissent au XIX^{e} siècle comme éléments de confort complémentaire, liés à une meilleure maîtrise des matériaux nouveaux (ossatures acier) comme à une amélioration des productions de verrières.

Elles correspondent aussi souvent à un nouveau souci de présence de zones de transitions et d'une proximité avec les éléments naturels, le jardin d'hiver, les plantes intérieures, un nouveau rapport à la nature, etc.

Ces éléments sont aujourd'hui largement repris et utilisés pour leurs qualités climatiques (zones tampons) en liaison avec les nouvelles sensibilités de rapport à l'environnement. Il s'agit donc d'éléments importants d'un nouveau vocabulaire architectural avec la maison d'habitation.

Lorsqu'elles sont préexistantes et édifiées en cohérence avec l'architecture du bâtiment, ces édicules devront être conservés, restaurés et mis en valeur. Ils pourront faire l'objet de mesures de protection au même titre que les menuiseries générales (interdiction de démolition, de transformation ou d'altération de l'architecture).

Ces édifices peuvent aussi être envisagés comme éléments d'extension ou de transformation tant du bâti ancien que de constructions contemporaines. Dans chacun de ces cas, ils doivent faire l'objet d'un dessin et composition soignée en relation avec le rythme du bâti qu'ils viennent compléter.

Sous réserve de cas d'exceptions liés aux conditions d'implantation particulières, les vérandas et verrières seront privilégiées sur pignons et façades arrière en rapport avec les jardins environnants.

Côté perceptible de la voie et de l'espace public, ces dispositions peuvent être interdites si elles sont de nature à nuire à la qualité de l'existant. Il s'agit dans tous les cas d'une composition spécifique et pour tous les exemples perceptibles de l'espace public, devront être évités et interdits les usages de dispositifs standards et commerciaux sans relation spécifique au bâtiment concerné.

Pour l'ensemble des dessins et matériaux, les mêmes recommandations que pour les menuiseries générales seront appliquées à toutes les zones.

4.2.6.4 OCCULTATION DES BAIES

Les dispositifs d'occultation des baies doivent respecter les dispositions d'origines : volets battants, persiennes, ou parfois volets intérieurs. Ces systèmes d'occultation doivent être conservés et restaurés quand ils existent. En cas de remplacement ils doivent être restitués dans leurs caractéristiques initiales : dessins, ferrages, et matériaux. La substitution ou mise en place de dispositions différentes (persiennes PVC, coffre de volet roulant extérieur) sont interdite sur l'ensemble de ces zones.

Pour des bâtiments plus récents, les dispositifs de fermeture seront à rechercher dans la ré-interprétation des dispositifs traditionnels : volets intérieurs ou extérieurs.

Sur l'ensemble de l'AVAP les menuiseries avec coffres de volets roulants apparents sont interdites.

En cas de projets de réfection de façade il pourra être demandé la restitution et remise en place de volets et persiennes disparus mais dont la trace serait attestée par des dispositions architecturales spécifiques : feuillures, anciens gonds, etc.

4.2.6.5 PORTAILS BOIS

Les portails menuisés anciens sont, sur BEAUPREAU, peu nombreux, mais de dessin sobre et soigné.

La conservation et restauration des portails est obligatoire, au même titre que pour l'ensemble des menuiseries. Leur suppression ou remplacement est interdit.

En cas de projet de réfection globale de façade, la restitution d'anciens portails ayant été supprimés pourra être demandée. Le dessin devra s'inspirer des dispositions observables localement sur des bâtiments de type identique.

Pour les bâtiments à créer ou à modifier, il devra être fait usage et référence de la ré-interprétation de ces dispositions traditionnelles. Les portails à volet roulant, les coffres en saillie sont totalement proscrits. Toute installation devra respecter la profondeur traditionnelle des tableaux (environ 20cm de recul par rapport au nu de la façade).

L'usage du PVC ou de tout autre type de matériau industriel est pour ces ouvrages totalement interdit sur l'ensemble de ces secteurs.

4.2.7 FERRONNERIES

Les ferronneries constituent un élément important et toujours soigné du décor et de l'architecture des façades mais aussi des clôtures.

Dans le cadre d'entretien, de restauration ou de restitution, la plus grande attention sera portée à l'authenticité et à la justesse du matériau, comme des assemblages et de la mise en forme. Chaque époque a ses modes d'assemblages, son registre de formes et de composition : les sections des fers utilisés au XVII^{e} siècle diffèrent de celles du XVIII^{e} siècle.

La fonte apparaît modestement au début du XIX^{e} siècle et se répand, permettant une grande variété d'assemblages et de combinaisons. Tous ces éléments doivent être scrupuleusement respectés comme doivent également l'être les modes de fixation à l'immeuble : hauteur de fixation, type broché ou scellé, suivi d'éventuelle déformation des maçonneries. La ferronnerie doit faire corps avec l'ouvrage qui la supporte.

Chaque matériau a son traitement. Les fers anciens ne peuvent être soudés par des procédés modernes. Les assemblages sont des assemblages mécaniques issus des techniques de la menuiserie bois. Les soudures lorsqu'elles ont lieu sont obtenues à la forge par rapprochement et martèlement de profils amenés près de leur point de fusion. Les formes sont obtenues par traitement à la forge et martèlement à chaud. Ce sont ces traitements qui donnent au fer forgé sa nervosité et sa beauté.

Les ouvrages existants en fer forgé, de qualité et conformes à l'architecture du bâtiment, devront être conservés, entretenus, voire restaurés ou restitués. En cas d'altération ou de disparition d'ouvrages anciens, une restauration, restitution ou création pourra être imposée dans le cadre des autorisations de travaux portant sur le bâtiment concerné, bâtiment ou clôture.

L'utilisation en remplacement des profils industriels, type volute, etc. est interdit, de même qu'il est interdit d'utiliser la soudure sur ces fers trop riches en carbone. Toutes les réparations, même ponctuelles, doivent être réalisées avec des fers de même nature, façonnés à la forge, dans le respect des formes de l'ouvrage et assemblés selon les méthodes traditionnelles de la ferronnerie ancienne.

Toute dérogation constatée à ces règles lors du suivi administratif du bon respect des mesures acceptées pourra entraîner l'obligation de dépose et de remise en état de l'ouvrage incriminé.

Le même souci est à respecter pour les grilles et les ouvrages en fonte. Il est possible de faire mouler des motifs dégradés ou manquants à partir d'empreintes prises sur place sur d'autres motifs identiques. La réparation, la restauration ou la restitution peuvent également être exigées, dans les mêmes conditions de suivi que ci-dessus évoquées.
Le même degré d'exigence est posé pour les ouvrages de serrurerie de clôture et portails métalliques réalisés vers la fin du XIX^{e} siècle.

Pour les bâtiments contemporains, l'usage des techniques modernes de serrurerie est utilisé sous réserve de respect des typologies reconnues, type et dimension. La création devra alors tenir compte du respect des règles générales d'insertion dans un tissu ancien pré-existant.

Pour permettre le jugement des mesures proposées en entretien et restauration, toute demande d'autorisation administrative devra comporter une ou plusieurs photos, dont quelques-unes en gros plan, permettant de juger de l'ensemble du bâtiment considéré comme du contexte urbain où il s'insère.

Le dossier comportera également une brève notice descriptive donnant la nature et la localisation des mesures à entreprendre, pièces à réparer ou à changer, motifs à reprendre, etc. Quelques photos en gros plan des ensembles considérés et des pièces à remplacer compléteront le dossier. Les photos peuvent être accompagnées de dessins.

En cas de restitution ou de création, le dossier général ci-dessus décrit devra être complété de dessins en élévation.

4.2.8 PEINTURE

La peinture est un moyen de protection des matériaux fragiles : bois, métal et parfois aussi enduits. Au-delà de cette recherche de protection qui est essentielle et pour laquelle la compatibilité avec le support doit être recherchée et respectée, la peinture est aussi un facteur de décoration qui correspond selon les époques à des codes et à des sensibilités spécifiques.

Toute intervention doit tenir compte de l'esprit du bâtiment en fonction de son époque et de son architecture. On évitera donc les effets trop rustiques sur les bâtiments urbains, comme on évitera le blanchiment systématique des menuiseries rustiques.

Les bâtiments du Moyen Age pourront faire l'objet de tonalités plus soutenues, pour les enduits badigeons, comme pour les pans de bois pour lesquels la recherche polychromique pourra être plus poussée, ou proposer la teinte grise naturelle du bois après vieillissement.

Les bâtiments de la période classique seront traités avec la sobriété qui leur sied, les menuiseries étant à cette période toujours peintes, généralement dans des tonalités de gris clair, voire dans des gris-verts pour les périodes autour du XVII^{e}.

Certains procédés anciens comme les badigeons à la chaux sont particulièrement adaptés pour la coloration des remplissages des pans de bois. Sur les charpentes des pans de bois, les coloris sont à rechercher à partir de colorants et harmonies en usage à l'époque. Il sera en particulier fait recherche des traces anciennes de décor peint pour servir de base à la restitution proposée.

Les indications de matériaux et de coloration seront indiquées de façon précise à l'appui de toute demande de travaux.

Sur les menuiseries anciennes, de façon générale, les peintures micro-poreuses de finition semi-mate ou satinée seront préférées aux laques trop tendues.

L'écueil ici aussi est de vouloir rendre neufs des objets qui ne le sont pas et dont la déformation et la patine constituent une partie du charme et de l'authenticité. Pour éviter les effets trop brutaux ou faussement neufs, il pourra être utilisé des techniques de glacis patine, et teintes altérées qui sont du ressort des peintres décorateurs.

Même remarque pour les ferronneries où la règle générale, en particulier sur les ferronneries les plus anciennes est de mettre en œuvre des tonalités très foncées dans l'esprit noir cassé. Des cas spécifiques d'architectures composées ou de création peuvent tolérer des exceptions à la règle générale.

Pour le cas particulier des façades enduites et dans le cas de mise en œuvre des mesures

transitoires envisagées, il sera fait usage exclusif de badigeons ou autre type de peintures minérales et perméables à la vapeur d'eau.

Compte tenu de la subtilité de ces mesures, il pourra être demandé, dans le cadre des autorisations administratives habituelles, la réalisation d'essais et échantillons, préalablement à la mise en œuvre de ces mesures. Le non-respect de son accord entraînera la possibilité d'arrêt du chantier et de reprise du travail incriminé.

4.3 PRESCRIPTIONS POUR LES EDIFICES D'ACCOMPAGNEMENT (orange)

4.3.1 FACADES / MACONNERIES

4.3.1.1 COMPOSITION ET PERCEMENTS

La composition initiale de la façade et son équilibre ne doivent pas être dénaturés par un nouveau percement ou par l'obturation d'une baie. Tout projet de création ou de disparition de percement devra être créé de manière à mettre en valeur la façade et l'édifice. La nature des matériaux, les proportions, le rythme ainsi que le mode de construction des percements doivent être préservés. Les percements seront pratiqués dans les élévations en fonction de leur destination ou du niveau d'étage auxquels ils dispensent leur éclairement : à part quelques exceptions, les ouvertures anciennes sont des rectangles en hauteur, les ouvertures nouvelles seront donc de façon générale plus hautes que larges. Quand les proportions sont proches du carré, elles correspondent à des niveaux de combles.

Cas d'exception : Toute autre solution ne pourra que résulter de cas particuliers correspondant à une composition plus recherchée.

4.3.1.2 MURS DE FACADE :

Les maçonneries devront être entretenues, réparées ou restaurées dans le respect de leur authenticité. L'architecture de la commune de BEAUPREAU présente des caractéristiques et spécificités qui devront être préservées : matériaux, détails d'appareillage et de mise en œuvre, modénatures spécifiques, traitements des corniches, etc.

Avant tout démarrage de travaux et en particulier dans le cadre des demandes d'autorisations administratives préalables, il sera procédé à une analyse fine du bâtiment et à une mise en situation historique. Il sera fourni un relevé dessiné précis et coté de l'élévation concernée, afin de permettre l'appréciation des mesures envisagées compte tenu des caractéristiques et de l'état de la façade. Ce relevé devra donner l'indication des matériaux, des principaux reliefs et moulures. Il portera indication des zones altérées où la pierre doit être remplacée. Il sera accompagné d'une notice descriptive précise et de photographies ainsi que du dessin à grande échelle des différents profils et moulures explicites permettant d'apprécier la justesse des mesures prescrites. Dans le cadre de l'autorisation administrative préalable, des sondages complémentaires pourront être demandés.

LES MOELLONNAGES APPARENTS :

A BEAUPREAU, les maçonneries sont généralement constituées de moellons de schiste et de quelques blocs de quartz extraits des carrières locales. On observe parfois quelques éléments de pierre de taille (granit ou tuffeau), utilisés en réemploi. Les moellons sont irréguliers de dimension et de forme, et présentent leur face la plus régulière vers l'extérieur. Les maçonneries sont épaisses, l'assemblage étant assuré par un mortier de chaux et sable pour les parties externes et de la terre argileuse au cœur.

Les maçonneries de moellons sont jointes sur la face externe par simple arasement du mortier de hourdage pour la protection contre les infiltrations d'eau liées aux intempéries.

Les moellonages existants seront conservés. En cas de remplacement ponctuel, les pierres seront de même origine et auront les mêmes caractéristiques (dimensions, forme, teinte, etc.) que celles des maçonneries maintenues.

Les moellonnages apparents seront simplement brossés, nettoyés à sec et ensuite rejointés en creux de 1 à 2 cm par rapport au nu de la façade.

Les mortiers utilisés seront des mortiers de sable et de chaux naturelle : chaux aérienne naturelle pour les parties courantes, chaux hydraulique naturelle pour les parties les plus exposées et pour les dressements de soubassements. Les sables utilisés devront être de granulométrie variée.

Un léger vieillissement de surface pourra être demandé par lavage ou passage d'éponge.

La réalisation d'échantillons et d'essais pourra être préconisée dans le cadre de l'autorisation administrative délivrée.

PIERRE DE TAILLE :

A BEAUPREAU, les éléments en pierre de taille tels que les encadrements, chaînes d'angle, corniches et parements, sont réalisés en pierres de granit et en tuffeau.

Le granit :

L'usage du granit à BEAUPREAU est lié à la présence de carrières locales et de gisements de proximité (au sud du Maine-et-Loire). La pierre dure à la taille et peu sensible aux dégradations dues à l'eau et l'humidité est traditionnellement utilisée pour les soubassements, les encadrements et chaînes d'angle. Le granit est rarement employé pour les bandeaux, corniches et lucarnes.

Les pierres de taille en granit seront conservées.

Sur les éléments en bon état, un simple nettoyage par brossage, ruissellement ou gommage sera suffisant.

Les petites épaufrures peuvent être conservées, car de façon générale, elles ne nuisent pas à l'aspect des bâtiments anciens.

Pour les éclats plus importants (jusqu'à 8 cm²), des ragréages par mortier de résines et poussière de pierre peuvent être autorisés. Ces ragréages seront de même aspect que les pierres conservées et pourront nécessiter une finition patinée.

Pour les reprises plus importantes (entre 8 cm² et 15 cm²), des greffages de pièces de même nature, collés à la résine et consolidés par goujons doivent être mis en place. Ces greffages seront de même aspect que les pierres conservées et pourront nécessiter une finition patinée.

Si le granit est une pierre dure et résistante , il reste sensible à l'érosion et peut présenter des altérations nécessitant le remplacement ponctuel de pierre d'un appareillage. Au-delà des reprises par greffages (15 cm² maximum), le remplacement complet de la pierre concernée s'impose. Dans ce cas, les pierres seront de même origine, auront les mêmes

caractéristiques (dimensions, forme, teinte, etc.) que celles des pierres maintenues et pourront nécessiter une finition patinée. Le remplacement des pierres de taille en granit devra être effectué en pleine masse (plaquettes de parement totalement proscrites).

Le respect des modénatures et moulures est un impératif absolu.

Pour le granit, le rejointoiement doit être effectué avec soin, au mortier de chaux naturelle et sables. La granulométrie des sables utilisés sera plus forte que pour les parements de pierre calcaire et ce afin de se marier à la teinte du matériau. Il peut aussi être prévu une finition du joint lavée pour accentuer l'effet de matière et la coloration. Sur des bâtiments très sensibles et de qualité, il pourra être demandé la réalisation d'essais de convenance.

Le tuffeau :

A BEAUPREAU, l'usage du tuffeau provenant essentiellement de la Vallée de la Loire angevine, est traditionnellement peu répandu et réservé aux édifices majeurs. Avec le développement des moyens de transport et la diffusion des courants architecturaux, l'emploi du tuffeau s'est généralisé pour les encadrements, chaînes d'angles, bandeaux, corniches, lucarnes, parements, etc. La pierre de tuffeau se prête favorablement à la taille d'une grande finesse et à la sculpture. Tendre et fragile, sa nature calcaire la rend aussi très sensible aux désordres liés à l'eau et aux agressions chimiques (pollutions).

Les pierres de taille en tuffeau seront conservées.

De façon générale et sauf nécessité absolue, on évite la retaille qui affaiblit la pierre et détruit le calcin protecteur. Cette mesure altère aussi le caractère des modénatures. Sur une façade en état correct un simple brossage ou un regarnissage des joints défaillants peuvent suffire.

Les petites épaufrures peuvent être conservées car de façon générale elles ne nuisent pas à l'aspect des bâtiments anciens.

Pour les éclats plus importants (jusqu'à 8 cm²), des ragréages par mortier de chaux aérienne, sablon et poussière de pierre peuvent être autorisés. Ces ragréages seront de même aspect que les pierres conservées et pourront nécessiter une finition patinée.

Pour les reprises plus importantes (entre 8 cm² et 15 cm²), des greffages de pièces de même nature, collés à la résine et consolidés par goujons doivent être mis en place. Ces greffages seront de même aspect que les pierres conservées et pourront nécessiter une finition patinée.

Le tuffeau est une pierre tendre, sensible à l'érosion, aux agressions chimiques et à l'humidité, et peut présenter des altérations nécessitant le remplacement ponctuel de pierre d'un appareillage. Au-delà des reprises par greffages (15cm² maximum), le remplacement complet de la pierre concernée s'impose. Dans ce cas, les pierres seront de même origine, auront les mêmes caractéristiques (dimensions, forme, teinte, etc.) que celles des pierres maintenues et pourront nécessiter une finition patinée.

Pour les édifices antérieurs à la seconde moitié du XIX^{e} siècle, il pourra être accepté le remplacement des pierres de tuffeau par des pierres calcaires de même aspect plus dur (Richemont, Sireuil, Sireuil, Chauvigny, Crazannes, Saint Même, etc.). Le remplacement des pierres de tuffeau devra prendre en compte les méthodes de taille correspondant à l'édifice (taille layée avant le XVI^{e} siècle, finition au rabot ultérieurement). Le

remplacement des pierres de taille en tuffeau devra respecter le calepinage d'origine et être effectué en pleine masse (hormis les parements des façades complètement en tuffeau autorisant l'emploi de plaquettes d'épaisseur supérieure à 10 cm, non compris les tableaux et boutisses en pleine masse).

Sur certains immeubles, les parements en pierre de taille de tuffeau ont systématiquement été bûchés et recouverts par des enduits grillagés. La reprise de ces éléments nécessitera donc la mise à nu ou le remplacement complet des pierres à l'identique et en pleine masse si celles-ci sont trop altérées pour pouvoir être conservées. L'appareillage des pierres devra respecter le calepinage d'origine, les profils devront restituer le dessin des modénatures d'origine recomposable à partir des éléments sauvegardés. A défaut, une proposition s'inspirant des éléments localement repérés devra être proposée.

Exceptionnellement, les enduits existants pourront être conservés et devront alors recevoir une peinture minérale. Dans ce cas, les éléments de modénatures (encadrements, chaînes d'angle, bandeaux, corniches, lucarnes, etc.) devront être restitués selon les dispositions d'origine.

Pour les maçonneries de tuffeau dont les épaufrures sont réduites (ne nécessitant pas le remplacement) et où le simple nettoyage n'est pas suffisant, il peut être accepté exceptionnellement la retaille en surface des pierres de tuffeau. Cette mesure ne pourra être acceptée au-delà d'un retrait de 20 mm sur les parements et 6mm sur les parties moulurées, et /ou en cas de surépaisseur de l'enduit avec la pierre retaillée (notamment pour les architectures anciennes où l'enduit vient couramment affleurer au niveau de la pierre, ce qui interdit toute retaille). L'épaisseur des pierres après retaille devra rester supérieure à 17 cm.

Le respect des modénatures et moulures est un impératif absolu. L'usage d'outils électriques pour la taille de finition est proscrit.

Pour le tuffeau, le rejointoiement doit être effectué avec soin, selon les époques de construction de l'appareillage concerné :

Pour les bâtiments antérieurs au XVII^{e} siècle, le joint sera réalisé avec un sable de granulométrie variée et forte. Il sera lavé à l'éponge avec effet de patine. Le joint ressortira alors légèrement par sa tonalité sur la teinte de la pierre.

Pour les bâtiments postérieurs au XVII^{e} siècle, la recherche portera sur l'obtention d'un joint lisse et effacé, proche de la pierre, obtenu par l'utilisation de sables de granulométrie fine et de poudre de pierre au mortier de chaux naturelle et sables. La granulométrie des sables utilisés sera plus forte que pour les parements de pierre calcaire et ce afin de se marier à la teinte du matériau. Il peut aussi être prévu une finition du joint lavée pour accentuer l'effet de matière et la coloration. Sur des bâtiments très sensibles et de qualité il pourra être demandé la réalisation d'essais de convenance avant exécution générale.

ENDUITS :

A BEAUPREAU, les enduits sont traditionnellement réalisés à « pierre vue » (où les moellons en saillie sont ponctuellement visibles) ou « couvrants », au mortier de chaux naturelles et sables de granulométrie forte et variée. Les enduits sont généralement affleurants avec les pierres de taille d'encadrement et de chaîne d'angle. Les variations de coloration sont liées à la simple différence des sables utilisés.

La réfection des enduits devra prendre en compte les dispositions originelles de l'édifice et respecter les modénatures conservées. Les enduits seront réalisés de manière traditionnelle, avec mortier de chaux aérienne naturelle et sables de granulométrie variée. Les enduits devront être soigneusement dressés pour être réglés au nu des pierres apparentes sans saillie ni amortissement accusé. En partie basse et sur la zone de rejaillissement, les enduits seront des enduits talochés serrés, réalisés avec un mortier de chaux naturelle plus fortement hydraulicisé afin d'offrir une meilleure résistance mécanique. La séparation entre enduits sera sur ce point discrètement indiquée.

Sur les bâtiments les plus anciens, jusqu'au XVII^{e} siècle, les enduits emploieront des sables de granulométrie forte et seront dressés à la truelle (enduit à « pierre vue »), ou talochés manuellement (enduit « couvrants »). Pour un effet de vieillissement, ils pourront être prématurément vieillis par brossage et/ou lavage à l'éponge.

Sur les bâtiments postérieurs au XVII^{e} siècle, les enduits emploieront des sables de granulométrie fine et seront dressés à la truelle (enduit à « pierre vue »), ou talochés manuellement (enduit « couvrants »). Pour un effet de vieillissement, ils pourront être prématurément vieillis par léger lavage à l'éponge.

Sur les bâtiments postérieurs au XIX^{e} siècle, les enduits emploieront des mortiers de chaux légèrement hydraulique et des sables de granulométrie fine pour la réalisation, selon les dispositions d'origine, d'enduits couvrants talochés manuellement ou d'enduits tyroliens.

Les enduits modernes au ciment sont proscrits pour des raisons esthétiques (texture, coloration, etc.), mais aussi pour des raisons techniques (perméabilité, rigidité, etc.).

Les enduits préfabriqués teintés dans la masse sont donc prohibés sur les maçonneries anciennes pour des raisons techniques (perméabilité, rigidité, etc.). Leur emploi sera donc réservé aux constructions neuves avec finition talochée, talochée lavée ou talochée brossée.

L'enduit monocouche est déconseillé et interdit sur les immeubles de caractère.

Les finitions « grattées » sont dans tous les cas interdites.

4.3.1.3 MODENATURES ET CORNICHES :

Une des spécificités de l'architecture locale tient à la qualité des modénatures d'encadrement, des percements ou des ornements des façades, modénatures fréquemment réalisées en briques qui constituent un trait de facture qui doit être respecté.

Les modénatures existantes devront donc être entretenues, conservées ou restaurées, voir restituées dans le respect de l'existant. Les éléments ponctuels à remplacer devront être de même nature teinte et finition que les éléments préexistants. Les jointoiements seront effectués au mortier de chaux et sable selon les préconisations ci-dessus énoncées pour les maçonneries de pierre apparentes.
En cas de création de nouvelles ouvertures ou de réalisation de bâtiments neufs, ces exemples de traitement pourront avantageusement servir de références. Les briques utilisées devront être des briques pleines de mêmes formats, couleurs et caractéristiques que les briques traditionnellement utilisées sur place. Dans le cas de maçonneries modernes ou de nouveaux percements, il pourra exceptionnellement être utilisé des éléments minces rapportés, ceux-ci devront permettre un habillage complet et continu de l'épaisseur des tableaux.

Les mêmes préoccupations et exigences seront retenues pour les corniches de toitures qui sont souvent l'objet de composition particulièrement soignée.

Il existe sur BEAUPREAU un type particulier de corniches maçonnées de moellons et enduites, en simple encorbellement. Cette facture particulière, quand elle existe, devra être maintenue, conservée, ou restaurée. Elle peut aussi servir de référence dans des cas de surélévation ou construction neuve, sous réserve de bonne adaptation aux spécificités de l'architecture du bâtiment.

4.3.1.4 MURS PIGNONS :

Les murs pignons sont souvent constitués de maçonnerie de moellons montés avec des mortiers de chaux naturelle et sommairement enduits, voire avec des joints sommairement arasés.

Sur des édifices plus soignés, ou plus récents, ils peuvent être soigneusement recouverts d'un enduit chaux et sable taloché fin. Dans ce cas, l'enduit vient généralement mourir sur les pierres d'angle, au même nu, sans aucune saillie.

Ces modes constructifs sont dans tous les cas à conserver, voire à restituer.

Tout projet de restauration ou restitution devra, dans le cadre des demandes d'autorisations habituelles, comporter un dessin en élévation avec description précise des mesures et matériaux mis en œuvre, ainsi que des photos montrant explicitement le contexte de l'ouvrage et permettant d'apprécier la justesse des mesures préconisées.

L'autorisation administrative pourra être assortie de l'obligation de réaliser des essais in situ, de joints ou d'enduits.

4.3.1.5 SOUBASSEMENTS

Les soubassements sont généralement en pierre, plus ferme et plus dure, issue des carrières locales. Ils sont montés en moellons hourdés puis enduits. L'enduit fait souvent saillie par rapport au nu du parement supérieur.

Ce mode constructif est dans tous les cas à conserver, voire à restituer.

L'enduit devra être un enduit à la chaux naturelle et sable taloché fin. La chaux utilisée pourra être une chaux blanche naturelle, faiblement hydraulique.

4.3.1.6 ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

La recherche de l'amélioration des conditions thermiques des bâtiments anciens peut amener à souhaiter la mise en place d'une isolation par doublage extérieur, mesures qui conservent aux édifices leurs qualités d'inertie thermique et les qualités de confort correspondant tant en situation d'été qu'en situation d'hiver. Ces mesures, thermiquement intéressantes, ont par contre l'inconvénient de modifier totalement l'aspect extérieur de l'édifice.

Dans les zones ZU1, ZU2 et ZU3, l'isolation par l'extérieur ne peut donc être utilisée que dans le cas de traitement de façade secondaire, façades arrières voire exceptionnellement pignons ou éventuelles surélévations, mais non visible de l'espace public.

Sur zones à dominante naturelle et sous réserve d'une composition architecturale satisfaisante de leur traitement, ces mesures sont acceptables pour les extensions à

réaliser ou pour les constructions nouvelles.

Dans tous les cas, le traitement de façade et la texture de l'épiderme devront faire appel à des matériaux en relation avec le bâti environnant : bardage de bois, habillage par pierres minces, enduits traditionnels de chaux et sable, voire habillage en terre cuite ou plaques de métal : zinc cuivre ou plomb. Le dessin des façades en sera finement composé et devra tenir compte des spécificités du bâtiment à traiter.

Dans tous les cas les traitements par vêtures industrielles ou finition par matériaux de type « plaque de PVC », films, plaques de métal peintes ou autres sont strictement interdits.

4.3.1.7 MURS DE CLOTURE

Les murs de clôture sont généralement constitués de maçonneries de moellons montées avec des mortiers maigres, terre ou chaux, et sommairement enduits, voire simplement avec joints arasés. Dans ce dernier, cas la partie inférieure est souvent enduite pour protéger des eaux de rejaillissement.

Vers la fin du XIX^{e} siècle, et à cette période seulement, apparaît une évolution de la clôture avec muret bas plus soigneusement enduit, couronnement en pierre de taille, piliers maçonnés. Le muret est surmonté d'une grille en fer plein, haute et ouvragée. Le portail est également haut et ouvragé.

Ces modes constructifs sont dans tous les cas à conserver, voire à restaurer.

Murs hauts traditionnels : pour les mesures d'entretien, le traitement consistera en un simple nettoyage de la maçonnerie avec reprise éventuelle des joints abîmés et rejointoiement avec un mortier de chaux aérienne naturelle et sable de granulométrie variée avec une finition rustique par léger lavage ou brossage. La partie basse gagnera à être protégée par un enduit réalisé sur une hauteur d'environ 60cm. Cet enduit peut être de finition rustique, sommairement gratté de la tranche de la truelle, et ne demande pas à être parfaitement dressé.

Sauf cas d'espèce, ces murs ne doivent pas être totalement enduits, l'usage d'enduit moderne à finition de type gratté est totalement proscrit.

En cas de restitution ou création, les murs seront montés selon les exemples observables, à une hauteur d'environ 2,30 à 3,00 mètres. Ils seront réalisés en maçonnerie de moellons de pierre de pays, montés au mortier de chaux aérienne et sable, avec des joints simplement arasés au montage. La partie basse sera protégée par enduit rustique ou simple gobetis sur une hauteur d'environ 60cm. La partie haute sera arrondie et enduite au mortier de chaux naturelle pour protéger le mur des intempéries.

Muret bas avec partie haute avec des grilles en fer plein : cette technique plus récente est souvent mise en œuvre à partir de la deuxième moitié du XIX^{e} siècle, avec des prescriptions et obligations équivalentes à celle des maçonneries de la même période.

Dans tous les cas, compte tenu de l'importance des clôtures dans le paysage, tout projet de restitution, restauration ou création devra, dans le cadre des demandes d'autorisations habituelles, comporter plan, coupe et élévation avec description précise des mesures et matériaux mis en œuvre, ainsi que des photos montrant explicitement le contexte de l'ouvrage et permettant d'apprécier son insertion dans le contexte urbain.

L'autorisation administrative pourra être assortie de l'obligation de réaliser des essais

in situ de joints ou moellonnage à soumettre pour accord préalable avant réalisation définitive.

4.3.2 SCULPTURE

La sauvegarde, le nettoyage et la restauration des sculptures devront faire l'objet d'une attention toute particulière. Le travail de sculpture demande une qualification qui n'est pas du ressort de la taille de pierre. Il devra donc systématiquement être prévu le recours à un sculpteur dont la qualification devra être prouvée.

Les soucis premiers seront la conservation et la préservation de la sculpture originelle. Chaque époque a ses sensibilités, et celles-ci s'expriment par la main de l'artiste en ce domaine comme en un autre. Des techniques douces de nettoyage seront utilisées en priorité. Toute retaille est interdite.

Le confortement et la consolidation des sculptures existantes seront toujours préférés au remplacement ou à la restauration. Ces dernières opérations ne pourront être retenues que dans le cas de pièces trop détériorées ou détruites. Elles devront, dans ce cas, être précédées d'une recherche iconographique fine et tenir le plus grand compte des sensibilités de l'époque de création.

Des mesures exceptionnelles de restitution ou re-création pourront être imposées dans le cadre de la délivrance des autorisations administratives habituelles, chaque fois que l'état et la composition du bâtiment justifieront la remise en place de décors disparus.

Dans le cas d'absence de documents iconographiques assez précis, la création d'un décor original, respectueux de l'existant et de l'histoire de l'édifice.

L'indication précise des sculptures sur le plan des façades, leur dessin accompagné ou remplacé par un relevé photographique complet et précis, la description exacte et précise du programme des travaux envisagés : technique utilisée, nom et références du sculpteur pressenti, dans le cadre des demandes administratives habituelles.

Celui-ci pourra conditionner son accord à la réalisation préalable d'essais, épreuves, dessins ou moulages.

Le respect des mesures acceptées fera l'objet d'un suivi des services. En cas de réalisation défectueuse, il pourra être imposé la réfection complète de l'ouvrage concerné.

4.3.3 COUVERTURE / ZINGUERIE

La commune de BEAUPREAU est située au cœur des Mauges, au carrefour de l'influence ligérienne et de l'architecture du haut Poitou. Les habitudes de couvertures sont donc mixtes : toiture à faible pente et couverture en tuile canal (« tige de botte ») selon l'influence méridionale, toiture pentue recouverte d'ardoises angevines, selon le mode du Val de Loire.

4.3.3.1 COUVERTURE EN TUILES :

Les couvertures en tuile sont dominantes dans les secteurs bâtis anciens des centres bourg et des faubourgs.

Traditionnellement, les couvertures sont réalisées en tuiles canal, appelées localement « tige de botte ». Elles sont généralement produites dans les tuileries proches à partir de terres argileuses. Les méthodes de production artisanales, les qualités des terres et les modes de cuisson ont permis de nombreuses variations des gammes colorées de teinte orangée.

Les tuiles canal sont disposées sans accroche sur une toiture à faible pente et sur un voligeage couvrant le chevronnage de la charpente bois.

Le faîtage est réalisé en tuiles canal assemblées au mortier de chaux, dont l'étanchéité est assurée par recouvrement.

La rive est constituée de deux tuiles canal (tuile de rive et tuile chavirée) retombant sur la maçonnerie du mur pignon. Les tuiles sont assemblées au mortier de chaux et l'étanchéité est assurée par recouvrement.

L'égout de la toiture en débord est renforcé par scellement au mortier de chaux ou par apposition de moellons de schiste pour parer aux désordres liés au vent.

A partir de la fin du XIX^{e} siècle et plus communément au XX^{e} siècle, avec le développement des voies de communication et du transport, de nouveaux modèles de tuiles sont utilisés. On voit ainsi apparaître des tuiles de fabrication industrielle de type « romane » ou « à côte losangée », dont les gammes intègrent les faîtages à emboîtement et les rives.

Ces tuiles ont généralement des accroches à talon qui permettent de couvrir des toitures de pente plus importante.

Ces modèles sont employés dans les zones d'extension urbaine dès les XIX^{e}/XX^{e} siècles.

Sur les bâtiments les plus anciens, les couvertures devront être restaurées en respectant la souplesse des supports de charpente qui contribuent au charme et à la qualité de ces toitures.

Il pourra être demandé la réfection ou restitution de toute particularité ou tout élément de décor.

Les couvertures en tuile seront entretenues, ou refaites à neuf en tuiles canal (« tige de botte ») ou en tuiles plates. Autant que possible, on utilisera de la tuile ancienne de récupération avec des méthodes traditionnelles. En cas d'obligation de remplacement par des tuiles neuves, ces tuiles devront être de la couleur des toitures environnantes. Il pourra être demandé présentation d'un échantillonnage avant accord pour pose avec au moins cinq couleurs de tuiles.
Tous les éléments de toitures (faîtage, rive, arêtiers, etc.) devront être réalisés exclusivement avec des tuiles canal (« tige de botte ») assemblées au mortier de chaux aérienne naturelle et sables, et traités avec souplesse et rondeur.

L'usage de plaques de fibro-ciment est absolument proscrit, y compris en cas de recouvrement de tuiles canal (« tige de botte »).

L'usage de tuiles de teinte uniforme et mécanique est absolument proscrit, sauf pour les bâtiments postérieurs à la moitié du XIX^{e} siècle où cette technique peut correspondre au type de l'architecture initiale. L'emploi de tuiles de type « romane » ou « à côte losangée » favorisera l'accompagnement d'éléments décoratifs spécifiques en terre cuite (faîtage, épi de faîtage, tuile de rive, etc.).

Les sorties de ventilation en relief sont prohibées. Les ventilations se feront par pose de chatières intégrée dans le plan de toiture, sans saillie ni relief. En cas de nécessité technique, la dissimulation par un chapeau de petite taille, en terre cuite et de dessin soigné pourra être exigée.

Les solins seront réalisés avec mortier de chaux aérienne naturelle et sables, sans aucune trace de zingueries apparentes. Sur les bâtiments postérieurs à la seconde moitié du XIX^{e} siècle, les solins en zinc pourront être apparents.

4.3.3.2 COUVERTURE EN ARDOISES :

Les couvertures en ardoises sont d'usage pour le couvrement des édifices majeurs dans les secteurs bâtis anciens des centres bourg et des faubourgs. L'ardoise est plus généralement utilisée dans les zones d'extension urbaine des XIX^{e}/XX^{e} siècles.

De par l'éloignement des lieux d'extraction angevins, l'ardoise était autrefois un matériau rare. La couverture en ardoise concernait donc les édifices majeurs (châteaux, églises, logis, hôtels particuliers, etc.) dont la toiture était de forte pente et la charpente plus élaborée que les toitures à faible pente couvertes en tuile.

Traditionnellement, les couvertures sont réalisées en ardoises épaisses, sommairement taillées.

Les ardoises sont posées au clou, sur un voligeage couvrant le chevronnage de la charpente bois.

Le faîtage est réalisé en tuiles canal assemblées au mortier de chaux, dont l'étanchéité est assurée par crêtes et embarrures. Les épis de faîtage (ou poinçons) sont couverts d'ardoises.

La rive ne reçoit pas d'ardoises. Le chevron de rive en bois est laissé apparent.

L'égout en débord accompagne le coyau des chevrons de la toiture.

A partir du XIX^{e} siècle, les couvertures sont réalisées en ardoises calibrées, fines et régulières.

Les ardoises sont posées aux crochets, sur un liteaunage pour le versant et un voligeage pour le bas de pente couvrant le chevronnage de la charpente bois.

Le faîtage est réalisé en tuiles de fabrication industrielle à emboîtement.

Le chevron de rive est protégé par des ardoises posées au clou.

Sur les bâtiments les plus anciens, les couvertures devront être restaurées en respectant la souplesse des supports de charpente qui contribuent au charme et à la qualité de ces toitures.

Il pourra être demandé la réfection ou restitution de toute particularité ou tout élément de décor.

Les couvertures en ardoises seront entretenues ou refaites à neuf en ardoises de schistes du bassin d'Angers ou similaire (les ardoises artificielles étant totalement proscrites).

Pour les édifices antérieurs à la deuxième moitié du XIX^{e} siècle, l'usage du crochet (teinté noir exclusivement) pourra être accepté, y compris pour les ouvrages spécifiques (noues, solins, etc.).

Pour les édifices postérieurs à la deuxième moitié du XIX^{e} siècle, la pose s'effectuera aux crochets inox pré-patinés.

Les sorties de ventilation en relief sont prohibées. Les ventilations se feront par pose de grille de teinte ardoise intégrée dans le plan de toiture, sans saillie ni relief. En cas de

nécessité technique, la dissimulation par un outeau de petite taille et de dessin soigné pourra être exigée.

Les faîtages des toitures en ardoises seront, de façon générale, entretenues ou refaites en tuiles canal (« tige de botte »), sans emboîtement, posées sur bain de mortier de chaux naturelle et sable avec crêtes et embarrures. Sur les bâtiments antérieurs au XVIII^{e} siècle, il pourra être exigé des tuiles vieillies.

Sur les bâtiments postérieurs à la deuxième moitié du XIX^{e} siècle, l'utilisation de tuiles faîtières à emboîtement mécanique sera acceptée.

Les solins seront réalisés avec mortier de chaux aérienne naturelle et sable, sans aucune trace de zingueries apparentes. Sur les bâtiments postérieurs à la seconde moitié du XIX^{e} siècle, les solins en zinc seront apparents.

4.3.3.3 LES PROTECTIONS ET GOUTTIERES :

Avant la généralisation de la maîtrise des techniques industrielles du métal aux XVIII^{e}/XIX^{e} siècles, les protections des éléments de toitures sont très peu répandues. Les gouttières sont généralement absentes des bas de pente, l'eau de pluie étant éloignée de la façade par les débords de toiture. Pour les bâtiments modestes, couverts en tuile, les versants de toiture sont simples, sans raccords. Pour les édifices majeurs, la technique de pose et de découpe de l'ardoise permet de solutionner l'étanchéité des raccords. L'utilisation du métal est alors assez rare et, en cas contraire, on utilise le plomb ou dans les bâtiments plus exceptionnels, le cuivre. Ce n'est qu'à partir du XIX^{e} siècle que l'usage du zinc se généralise.

Les gouttières sont de type « demi-ronde, pendante » : dans le cas des débords de toiture charpentée ou des corniches en moellons de pierre.

Les gouttières sont de type « nantaise » : dans le cas des corniches en pierres de taille ou des génoises et corniches de brique. Dans ces cas de figure, la descente d'eau pluviale traverse la corniche après carottage.

Les descentes d'eau pluviale sont verticales et accompagnées d'un dauphin fonte en pied.

A partir de la fin du XIX^{e} siècle, le traitement des noues, arêtiers et poinçons va largement faire appel au zinc et peut être l'objet de l'utilisation de pièces décoratives fournies par l'industrie.

De façon générale, les éléments en plomb, en cuivre, ou en zinc seront exclusivement pré-patinés.

Les couvertures en plomb, cuivre ou zinc seront entretenues ou refaites à neuf selon les dispositions et matériaux d'origine et de teinte exclusivement pré-patinée.

Il pourra être demandé la restitution de toute particularité ou tout élément de décor.

Pour les édifices monumentaux et antérieurs au XVIII^{e} siècle, l'usage du plomb pour les faîtages, épis de faîtage, éléments de décors et protections peut être exceptionnellement demandé.

Sur les bâtiments postérieurs, à partir du XIX^{e} l'usage du zinc pour les faîtages, épis de faîtage, noues, arêtiers, rives, éléments de décors et protections, est accepté. Les factures spécifiques d'origine devront être respectées voire restituées.

Les gouttières ne pourront en aucun cas être passantes devant les lucarnes. Les descentes d'eau pluviales seront disposées en limite de propriété et seront accompagnées d'un dauphin fonte en pied. Elles devront être réalisées en métal (zinc ou cuivre). Sauf

cas d'impératif majeur, elles devront être rectilignes et s'insérer dans la composition générale de la façade.

Pour les toitures avec bas de pentes en débord ou sur corniche en moellon de pierre, couvertes en ardoise ou en tuile, les gouttières seront de type « demie-ronde, pendante ».

Pour les toitures sur corniche en pierre de taille, sur corniche en brique, ou sur génoise, couvertes en ardoise ou en tuile, les gouttières seront de type « nantaise ou havraise ».

L'usage des éléments de gouttière et descente d'eaux pluviales en PVC, y compris teintés, seront proscrits.

Les éléments maçonnés en saillies (rondeli, corniche, bandeau, balcon, appui de baie, etc.) pourront recevoir des protections de même nature que les gouttières et descentes d'eau pluviale. Ils seront donc traités avec soin. Pour les bâtiments antérieurs au XVIII^{e} siècle, l'usage du plomb est la règle. L'emploi de ce matériau pourra donc être demandé pour le traitement des bâtiments anciens les plus soignés. Pour les autres bâtiments, le zinc ou le cuivre sont utilisables. Dans le secteur ZU1, le zinc utilisé devra être pré-patiné. Dans les autres secteurs, il y a possibilité d'usage du zinc naturel.

4.3.4 LUCARNES

Les lucarnes existantes devront être maintenues, entretenues, et restaurées ou restituées avec soin. Ces mesures pourront être imposées dans le cadre de demande d'autorisation de travaux portant sur des réfections de façades ou de couverture. Le relevé et le dessin de ces ouvrages feront partie constituante des dossiers nécessaires à l'obtention de ces autorisations.

Dans les bâtiments antérieurs au XIX^{e} siècle, l'usage des greniers pour habitation est exceptionnel. **Cette habitude sera maintenue et par voie de conséquence l'usage de tout châssis de toiture sera totalement interdit.**

Il sera possible pour les toitures en ardoises naturelles, d'équiper en lucarnes des bâtiments d'architecture modeste, originellement dépourvus de cet accessoire. Dans ce cas, les lucarnes seront dessinées et réalisées avec soin, en tenant compte de modèles de l'époque du bâtiment. Leur intégration dans l'unité architecturale de l'édifice sera un impératif absolu : proportion, matériaux, modénatures, dessin, et réalisation des menuiseries, couvrement, etc.

Pour les bâtiments postérieurs au début du XIX^{e} siècle, l'utilisation des châssis de toitures traditionnels dits « à tabatière » devient la règle. Ceux-ci devront être maintenus ou remplacés par des dispositifs de type équivalent.

Par extension, l'usage de châssis de toitures modernes pourra être accepté. Mais ceux-ci devront rester de taille modeste, surface inférieure à 0,8m2, plus hauts que larges, être composés selon les ouvertures de la façade du bâtiment, rester en nombre limité et être intégrés dans l'épaisseur de la toiture sans saillie ni relief.

Dans des cas d'exception, sur des bâtiments contemporains, pourront être autorisées des compositions plus larges de châssis intégrés au nu de la toiture en ardoises sous forme de verrière. Mais là aussi, la priorité sera donnée au dessin et à l'expression de lucarnes.

4.3.5 SOUCHES

Les souches anciennes en briques plates devront être remontées ou réparées dans des

matériaux de même type que ceux employés à l'origine (coloris, matière et épaisseur).

En cas de réparation, il sera tenu compte avec grand soin des joints existants afin de recréer une identité de facture ; épaisseur, teinte et granulométrie. Dans tous les cas, les briques plates seront montées au mortier de chaux aérienne naturelle et sables de granulométries variées.

Le maintien de ces souches en tuiles plates peut également servir au passage des gaines techniques modernes (VMC, câbles électriques, etc.)

Sur les souches refaites à neuf, le joint devra avoir une épaisseur en relation avec celui des maçonneries remplacées (joints souvent épais de l'ordre de 15 à 30 mm).

Sur l'ensemble des parties neuves ou réparées, sera effectué un vieillissement accéléré pour unifier la teinte de l'ouvrage, micro sablage éventuel des tuileaux, effet de patine, lavage des joints à l'éponge pour faire ressortir le grain.

Sur les immeubles plus récents, à partir du XVIII^e siècle et durant tout le XIX^e siècle, les cheminées sont en briques de teinte rouge, plus soutenue et unie, montées au mortier de chaux et sable, avec des joints généralement assez fins. On assiste aussi au développement de maçonneries mixtes, pierre de taille et tuffeau.

Sur les immeubles du XVIII^e siècle : lavage des joints pour vieillissement.

Sur les immeubles du XIX^e siècle : simple resserrement des joints au montage.

Pour tous ces ouvrages, les effets de relief et saillies devront être respectés, restaurés ou restitués et les conduits seront couronnés de mitrons de terre de type traditionnel : forme, dessin, et teinte identiques à l'existant. Tout autre dispositif en matériaux contemporains est prohibé. Les glacis sont à réaliser au mortier de chaux naturelle et sable.

Il pourra également être demandé, dans le cadre de la délivrance des autorisations administratives habituelles, la présentation avant pose d'échantillons de briques, tuiles ou mitrons ainsi que la réalisation d'échantillons de joints.

4.3.6 MENUISERIES

4.3.6.1 FENETRES ET PORTES

En restauration, le souci premier est le respect de l'authenticité du bâtiment. Les menuiseries anciennes font donc l'objet d'une protection générale. La menuiserie étant ici entendue comme un ensemble comprenant la menuiserie proprement dite (matériaux, façon, et assemblage), les éléments de serrurerie liés à cette menuiserie et les vitrages lorsque la menuiserie en comporte.

La première mesure à rechercher sera le maintien et le confortement ou la réparation des menuiseries existantes et conformes à l'architecture du bâtiment. Si la réparation est impossible, la réfection à l'identique sera exigible. En cas de discordance architecturale, la restitution des menuiseries anciennes pourra être imposée.

La règle est le respect de l'homogénéité du bâtiment, respect pouvant aller jusqu'à l'exigence de restitution.

L'ensemble de ces mesures et exigences pourra aussi accompagner la délivrance de toute autorisation générale de ravalement portant sur une façade.

En aucun cas une menuiserie ne pourra être modifiée, supprimée ou remplacée sans autorisation préalable délivrée dans le cadre des autorisations administratives habituelles : déclaration préalable ou permis de construire. A cette occasion, il pourra être demandé un recensement précis des menuiseries concernées, avec photos, relevés, y compris relevés des moulures, assemblages et accessoires. Ce recensement devra être accompagné d'une étude portant sur l'appréciation de la datation de ces menuiseries mises en relation avec celle du bâtiment.

Le maintien, le confortement ou la réparation des menuiseries existantes seront privilégiés, si celle-ci concordent avec l'architecture du bâtiment.
Si la réparation des menuiseries est impossible, la réfection à l'identique sera exigible, en particulier pour les bâtiments repérés comme remarquables. Pour les autres bâtiments des mesures plus souples pourront être adoptées selon la nature et les caractéristiques de la menuiserie à remplacer. Ces mesures pourront intégrer la prise en compte d'adaptation des profils liés à l'utilisation de verre répondant aux exigences thermiques nouvelles et à l'utilisation de doubles vitrages. Toutefois, ceux-ci devront rester des vitrages clairs sans effet réfléchissant.
En cas de discordance des menuiseries existantes avec l'architecture de l'édifice, et avec l'homogénéité du bâtiment, la restitution de menuiseries de modèles anciens pourra être imposée.
Dans le cas de bâtiments complexes, ou très altérés, et où la conservation ou la restitution paraîtrait illusoire, il pourra être envisagé des interventions faisant appel à des procédés utilisés dans l'architecture contemporaine. Ces mesures resteront l'exception et devront faire l'objet d'une étude fine et d'un dessin précis du projet.

Dans l'ensemble de l'AVAP, le bois est le matériau de base à utiliser en menuiserie. Les menuiseries seront toujours peintes, sauf cas d'exception constaté et attesté sur des menuiseries anciennes.

Sur des éléments de créations contemporaines d'un dessin particulièrement élaboré, des exceptions à cette règle peuvent exceptionnellement être envisagées, y compris dans l'usage du matériau qui pourra être alors éventuellement remplacé par des menuiseries à profil métallique, acier ou aluminium de couleur.

L'usage du PVC est totalement interdit.

4.3.6.2 DOUBLE VITRAGE ET ISOLATION

Les conditions de raréfaction et de renchérissement des sources énergétiques amènent à la nécessaire recherche d'amélioration de l'isolation procurée par les menuiseries : portes et fenêtres. Sur les édifices anciens qui ont un fonctionnement climatique très différent des bâtiments de la période récente : matériaux lourds, à forte inertie thermique, bonne porosité à la vapeur d'eau, surface vitrée proportionnellement souvent limitée, les mesures d'adaptation doivent être traitées avec intelligence et nuance et en tenant compte des caractéristiques de l'édifice considéré.

L'amélioration de l'étanchéité des ouvrages existants peut être recherchée par des mesures de réglages et d'entretien comme par la pose de joints adaptés en prenant garde de maintenir un taux de renouvellement d'air nécessaire au bon équilibre de

fonctionnement du bâtiment.

Sans modification de la constitution de l'ouvrage, le remplacement des vitrages anciens peut par l'utilisation de verre moderne feuilleté contribuer à une nette amélioration des qualités thermiques de l'ouvrage.

Pour des éléments de menuiseries très altérés ou secondaires, la re-création de menuiseries neuves peut dans le respect du dessin et des dispositions antérieures, si celles-ci sont jugées intéressantes permettre la création de menuiserie respectant ces dispositions et bénéficiant des apports récents des techniques : doubles vitrages, performance des profils et joints nouveaux. Une attention devra cependant être portée à la modification d'épaisseur résultant de ces données nouvelles et de l'adaptation pouvant en résulter pour les décors intérieurs et dispositions préexistantes : lambris, volets, etc.

L'usage de ces techniques n'est non plus en rien incompatible avec le sauvetage et la réutilisation d'anciens dispositifs de ferrage ou de fermeture, dont sur les ouvrages intéressants la remise en place pourra être demandée.

Comme et toujours, sur les ouvrages les plus soignés, il pourra être demandé le respect des sections et modénatures anciennes.

Pour les ouvrages neufs, et plus modestes, le dessin de la menuiserie devra être effectué en tenant compte de l'esprit des ouvrages avoisinants et de l'esprit général de l'architecture du bâtiment : le dessin des menuiseries n'a cessé d'évoluer avec les époques, mais ce sont toujours des ouvrages finement dessinés.

Pour l'usage des doubles vitrages, sera évité l'usage de verre à traitement de surface entraînant un effet de miroir réfléchissant. Les petits bois seront des petits bois entiers encadrant des panneaux de verre, ou par défaut, des petits bois collés avec interposition, à l'intérieur du double-vitrage, de calages correspondant au réseau des petits bois collés. Les cadres amovibles et rapportés sont interdits.

4.3.6.3 VERANDAS ET VERRIERES

Ces dispositions architecturales apparaissent au XIX^{e} siècle comme éléments de confort complémentaire, liés à une meilleure maîtrise des matériaux nouveaux (ossatures acier) comme à une amélioration des productions de verrières.

Elles correspondent aussi souvent à un nouveau souci de présence de zones de transitions et d'une proximité avec les éléments naturels, le jardin d'hiver, les plantes intérieures, un nouveau rapport à la nature, etc.

Ces éléments sont aujourd'hui largement repris et utilisés pour leurs qualités climatiques (zones tampons) en liaison avec les nouvelles sensibilités de rapport à l'environnement. Il s'agit donc d'éléments importants d'un nouveau vocabulaire architectural avec la maison d'habitation.

Lorsqu'elles sont préexistantes et édifiées en cohérence avec l'architecture du bâtiment, ces édicules devront être conservés, restaurés et mis en valeur. Ils pourront faire l'objet de mesures de protection au même titre que les menuiseries générales (interdiction de démolition, de transformation ou d'altération de l'architecture).

Ces édifices peuvent aussi être envisagés comme éléments d'extension ou de transformation tant du bâti ancien que de constructions contemporaines. Dans chacun de ces cas, ils doivent faire l'objet d'un dessin et composition soignée en relation avec le rythme du bâti qu'ils viennent compléter.

Sous réserve de cas d'exceptions liés aux conditions d'implantation particulières, les vérandas et verrières seront privilégiées sur pignons et façades arrière en rapport avec les jardins environnants.

Côté perceptible de la voie et de l'espace public, ces dispositions peuvent être interdites si elles sont de nature à nuire à la qualité de l'existant. Il s'agit dans tous les cas d'une composition spécifique et pour tous les exemples perceptibles de l'espace public, devront être évités et interdits les usages de dispositifs standards et commerciaux sans relation spécifique au bâtiment concerné.

Pour l'ensemble des dessins et matériaux, les mêmes recommandations que pour les menuiseries générales seront appliquées à toutes les zones.

4.3.6.4 OCCULTATION DES BAIES

Les dispositifs d'occultation des baies doivent respecter les dispositions d'origines : volets battants, persiennes, ou parfois volets intérieurs. Ces systèmes d'occultation doivent être conservés et restaurés quand ils existent. En cas de remplacement ils doivent être restitués dans leurs caractéristiques initiales : dessins, ferrages, et matériaux.
La substitution ou mise en place de dispositions différentes (persiennes PVC, coffre de volet roulant extérieur) sont interdite sur l'ensemble de ces zones.

Pour des bâtiments plus récents, les dispositifs de fermeture seront à rechercher dans la ré-interprétation des dispositifs traditionnels : volets intérieurs ou extérieurs.

Sur l'ensemble de l'AVAP les menuiseries avec coffres de volets roulants apparents sont interdites.

4.3.6.5 PORTAILS BOIS

Les portails menuisés anciens sont, sur BEAUPREAU, peu nombreux, mais de dessin sobre et soigné.

La conservation et restauration des portails est obligatoire, au même titre que pour l'ensemble des menuiseries. Leur suppression ou remplacement est interdit.

En cas de projet de réfection globale de façade, la restitution d'anciens portails ayant été supprimés pourra être demandée. Le dessin devra s'inspirer des dispositions observables localement sur des bâtiments de type identique.

Pour les bâtiments à créer ou à modifier, il devra être fait usage et référence de la ré-interprétation de ces dispositions traditionnelles. Les portails à volet roulant, les coffres en saillie sont totalement proscrits. Toute installation devra respecter la profondeur traditionnelle des tableaux (environ 20cm de recul par rapport au nu de la façade).

L'usage du PVC ou de tout autre type de matériau industriel est pour ces ouvrages

totalement interdit sur l'ensemble de ces secteurs.

4.3.7 FERRONNERIES

Les ferronneries constituent un élément important et toujours soigné du décor et de l'architecture des façades mais aussi des clôtures.

Dans le cadre d'entretien, de restauration ou de restitution, la plus grande attention sera portée à l'authenticité et à la justesse du matériau, comme des assemblages et de la mise en forme. Chaque époque a ses modes d'assemblages, son registre de formes et de composition : les sections des fers utilisés au XVII^{e} siècle diffèrent de celles du XVIII^{e} siècle.

La fonte apparaît modestement au début du XIX^{e} siècle et se répand, permettant une grande variété d'assemblages et de combinaisons. Tous ces éléments doivent être scrupuleusement respectés comme doivent également l'être les modes de fixation à l'immeuble : hauteur de fixation, type broché ou scellé, suivi d'éventuelle déformation des maçonneries. La ferronnerie doit faire corps avec l'ouvrage qui la supporte.

Chaque matériau a son traitement. Les fers anciens ne peuvent être soudés par des procédés modernes. Les assemblages sont des assemblages mécaniques issus des techniques de la menuiserie bois. Les soudures lorsqu'elles ont lieu sont obtenues à la forge par rapprochement et martèlement de profils amenés près de leur point de fusion. Les formes sont obtenues par traitement à la forge et martèlement à chaud. Ce sont ces traitements qui donnent au fer forgé sa nervosité et sa beauté.

Les ouvrages existants en fer forgé, de qualité et conformes à l'architecture du bâtiment, devront être conservés, entretenus, voire restaurés ou restitués. En cas d'altération ou de disparition d'ouvrages anciens, une restauration, restitution ou création pourra être imposée dans le cadre des autorisations de travaux portant sur le bâtiment concerné, bâtiment ou clôture.

L'utilisation en remplacement des profils industriels, type volute, etc. est interdit, de même qu'il est interdit d'utiliser la soudure sur ces fers trop riches en carbone. Toutes les réparations, même ponctuelles, doivent être réalisées avec des fers de même nature, façonnés à la forge, dans le respect des formes de l'ouvrage et assemblés selon les méthodes traditionnelles de la ferronnerie ancienne.

Toute dérogation constatée à ces règles lors du suivi administratif du bon respect des mesures acceptées pourra entraîner l'obligation de dépose et de remise en état de l'ouvrage incriminé.

Le même souci est à respecter pour les grilles et les ouvrages en fonte. Il est possible de faire mouler des motifs dégradés ou manquants à partir d'empreintes prises sur place sur d'autres motifs identiques. La réparation, la restauration ou la restitution peuvent également être exigées, dans les mêmes conditions de suivi que ci-dessus évoquées.
Le même degré d'exigence est posé pour les ouvrages de serrurerie de clôture et portails métalliques réalisés vers la fin du XIX^{e} siècle.

Pour les bâtiments contemporains, l'usage des techniques modernes de serrurerie est utilisé sous réserve de respect des typologies reconnues, type et dimension. La création

devra alors tenir compte du respect des règles générales d'insertion dans un tissu ancien pré-existant.

Pour permettre le jugement des mesures proposées en entretien et restauration, toute demande d'autorisation administrative devra comporter une ou plusieurs photos, dont quelques-unes en gros plan, permettant de juger de l'ensemble du bâtiment considéré comme du contexte urbain où il s'insère.

Le dossier comportera également une brève notice descriptive donnant la nature et la localisation des mesures à entreprendre, pièces à réparer ou à changer, motifs à reprendre, etc. Quelques photos en gros plan des ensembles considérés et des pièces à remplacer compléteront le dossier. Les photos peuvent être accompagnées de dessins.

En cas de restitution ou de création, le dossier général ci-dessus décrit devra être complété de dessins en élévation.

4.3.8 PEINTURE

La peinture est un moyen de protection des matériaux fragiles : bois, métal et parfois aussi enduits. Au-delà de cette recherche de protection qui est essentielle et pour laquelle la compatibilité avec le support doit être recherchée et respectée, la peinture est aussi un facteur de décoration qui correspond selon les époques à des codes et à des sensibilités spécifiques.

Toute intervention doit tenir compte de l'esprit du bâtiment en fonction de son époque et de son architecture. On évitera donc les effets trop rustiques sur les bâtiments urbains, comme on évitera le blanchiment systématique des menuiseries rustiques.

Les bâtiments du Moyen Age pourront faire l'objet de tonalités plus soutenues, pour les enduits badigeons, comme pour les pans de bois pour lesquels la recherche polychromique pourra être plus poussée, ou proposer la teinte grise naturelle du bois après vieillissement.

Les bâtiments de la période classique seront traités avec la sobriété qui leur sied, les menuiseries étant à cette période toujours peintes, généralement dans des tonalités de gris clair, voire dans des gris-verts pour les périodes autour du XVII^{e}.

Certains procédés anciens comme les badigeons à la chaux sont particulièrement adaptés pour la coloration des remplissages des pans de bois. Sur les charpentes des pans de bois, les coloris sont à rechercher à partir de colorants et harmonies en usage à l'époque. Il sera en particulier fait recherche des traces anciennes de décor peint pour servir de base à la restitution proposée.

Les indications de matériaux et de coloration seront indiquées de façon précise à l'appui de toute demande de travaux.

Sur les menuiseries anciennes, de façon générale, les peintures micro-poreuses de finition semi-mate ou satinée seront préférées aux laques trop tendues.

L'écueil ici aussi est de vouloir rendre neufs des objets qui ne le sont pas et dont la déformation et la patine constituent une partie du charme et de l'authenticité. Pour éviter les effets trop brutaux ou faussement neufs, il pourra être utilisé des techniques de glacis patine, et teintes altérées qui sont du ressort des peintres décorateurs.

Même remarque pour les ferronneries où la règle générale, en particulier sur les ferronneries les plus anciennes est de mettre en œuvre des tonalités très foncées dans l'esprit noir cassé. Des cas spécifiques d'architectures composées ou de création peuvent tolérer des exceptions à la règle générale.

Pour le cas particulier des façades enduites et dans le cas de mise en œuvre des mesures transitoires envisagées, il sera fait usage exclusif de badigeons ou autre type de peintures minérales et perméables à la vapeur d'eau.

Compte tenu de la subtilité de ces mesures, il pourra être demandé, dans le cadre des autorisations administratives habituelles, la réalisation d'essais et échantillons soumis à son aval, préalablement à la mise en œuvre de ces mesures. Le non-respect de son accord entraînera la possibilité d'arrêt du chantier et de reprise du travail incriminé.

4.4 PRESCRIPTIONS POUR LES EDIFICES EN RUPTURE AVEC L'ENVIRONNEMENT (violet)

4.4.1 FACADES / MACONNERIES

4.4.1.1 COMPOSITION ET PERCEMENTS

La composition initiale de la façade et son équilibre ne doivent pas être dénaturés par un nouveau percement ou par l'obturation d'une baie. Tout projet de création ou de disparition de percement devra être créé de manière à mettre en valeur la façade et l'édifice. La nature des matériaux, les proportions, le rythme ainsi que le mode de construction des percements doivent être préservés. Les percements seront pratiqués dans les élévations en fonction de leur destination ou du niveau d'étage auxquels ils dispensent leur éclairement : à part quelques exceptions, les ouvertures anciennes sont des rectangles en hauteur, les ouvertures nouvelles seront donc de façon générale plus hautes que larges. Quand les proportions sont proches du carré, elles correspondent à des niveaux de combles.

Cas d'exception : Toute autre solution ne pourra que résulter de cas particuliers correspondant à une composition plus recherchée.

4.4.1.2 MURS DE FACADE :

Les maçonneries devront être entretenues, réparées ou restaurées dans le respect de leur authenticité. L'architecture de la commune de BEAUPREAU présente des caractéristiques et spécificités qui devront être préservées : matériaux, détails d'appareillage et de mise en œuvre, modénatures spécifiques, traitements des corniches, etc.

Avant tout démarrage de travaux et en particulier dans le cadre des demandes d'autorisations administratives préalables, il sera procédé à une analyse fine du bâtiment et à une mise en situation historique. Il sera fourni un relevé dessiné précis et coté de l'élévation concernée, afin de permettre l'appréciation des mesures envisagées compte tenu des caractéristiques et de l'état de la façade. Ce relevé devra donner l'indication des matériaux, des principaux reliefs et moulures. Il portera indication des zones altérées où la pierre doit être remplacée. Il sera accompagné d'une notice descriptive précise et de photographies ainsi que du dessin à grande échelle des différents profils et moulures explicites permettant d'apprécier la justesse des mesures prescrites. Dans le cadre de l'autorisation administrative préalable, des sondages complémentaires pourront être demandés.

LES MOELLONNAGES APPARENTS :

A BEAUPREAU, les maçonneries sont généralement constituées de moellons de schiste et de quelques blocs de quartz extraits des carrières locales. On observe parfois quelques éléments de pierre de taille (granit ou tuffeau), utilisés en réemploi. Les moellons sont irréguliers de dimension et de forme, et présentent leur face la plus régulière vers l'extérieur. Les maçonneries sont épaisses, l'assemblage étant assuré par un mortier de chaux et sable pour les parties externes et de la terre argileuse au cœur.

Les maçonneries de moellons sont jointes sur la face externe par simple arasement du mortier

de hourdage pour la protection contre les infiltrations d'eau liées aux intempéries.

Les moellonages existants seront conservés. En cas de remplacement ponctuel, les pierres seront de même origine et auront les mêmes caractéristiques (dimensions, forme, teinte, etc.) que celles des maçonneries maintenues.

Les moellonnages apparents seront simplement brossés, nettoyés à sec et ensuite rejointés en creux de 1 à 2 cm par rapport au nu de la façade.

Les mortiers utilisés seront des mortiers de sable et de chaux naturelle : chaux aérienne naturelle pour les parties courantes, chaux hydraulique naturelle pour les parties les plus exposées et pour les dressements de soubassements. Les sables utilisés devront être de granulométrie variée.

Un léger vieillissement de surface pourra être demandé par lavage ou passage d'éponge.

La réalisation d'échantillons et d'essais pourra être préconisée dans le cadre de l'autorisation administrative délivrée.

PIERRE DE TAILLE :

A BEAUPREAU, les éléments en pierre de taille tels que les encadrements, chaînes d'angle, corniches et parements, sont réalisés en pierres de granit et en tuffeau.

Le granit :

L'usage du granit à BEAUPREAU est lié à la présence de carrières locales et de gisements de proximité (au sud du Maine-et-Loire). La pierre dure à la taille et peu sensible aux dégradations dues à l'eau et l'humidité est traditionnellement utilisée pour les soubassements, les encadrements et chaînes d'angle. Le granit est rarement employé pour les bandeaux, corniches et lucarnes.

Les pierres de taille en granit seront conservées.

Sur les éléments en bon état, un simple nettoyage par brossage, ruissellement ou gommage sera suffisant.

Les petites épaufrures peuvent être conservées, car de façon générale, elles ne nuisent pas à l'aspect des bâtiments anciens.

Pour les éclats plus importants (jusqu'à 8 cm²), des ragréages par mortier de résines et poussière de pierre peuvent être autorisés. Ces ragréages seront de même aspect que les pierres conservées et pourront nécessiter une finition patinée.

Pour les reprises plus importantes (entre 8 cm² et 15 cm²), des greffages de pièces de même nature, collés à la résine et consolidés par goujons doivent être mis en place. Ces greffages seront de même aspect que les pierres conservées et pourront nécessiter une finition patinée.

Si le granit est une pierre dure et résistante , il reste sensible à l'érosion et peut présenter des altérations nécessitant le remplacement ponctuel de pierre d'un appareillage. Au-

delà des reprises par greffages (15 cm² maximum), le remplacement complet de la pierre concernée s'impose. Dans ce cas, les pierres seront de même origine, auront les mêmes caractéristiques (dimensions, forme, teinte, etc.) que celles des pierres maintenues et pourront nécessiter une finition patinée. Le remplacement des pierres de taille en granit devra être effectué en pleine masse (plaquettes de parement totalement proscrites).

Le respect des modénatures et moulures est un impératif absolu.

Pour le granit, le rejointoiement doit être effectué avec soin, au mortier de chaux naturelle et sables. La granulométrie des sables utilisés sera plus forte que pour les parements de pierre calcaire et ce afin de se marier à la teinte du matériau. Il peut aussi être prévu une finition du joint lavée pour accentuer l'effet de matière et la coloration. Sur des bâtiments très sensibles et de qualité, il pourra être demandé la réalisation d'essais de convenance.

Le tuffeau :

A BEAUPREAU, l'usage du tuffeau provenant essentiellement de la Vallée de la Loire angevine, est traditionnellement peu répandu et réservé aux édifices majeurs. Avec le développement des moyens de transport et la diffusion des courants architecturaux, l'emploi du tuffeau s'est généralisé pour les encadrements, chaînes d'angles, bandeaux, corniches, lucarnes, parements, etc. La pierre de tuffeau se prête favorablement à la taille d'une grande finesse et à la sculpture. Tendre et fragile, sa nature calcaire la rend aussi très sensible aux désordres liés à l'eau et aux agressions chimiques (pollutions).

Les pierres de taille en tuffeau seront conservées.

De façon générale et sauf nécessité absolue, on évite la retaille qui affaiblit la pierre et détruit le calcin protecteur. Cette mesure altère aussi le caractère des modénatures. Sur une façade en état correct un simple brossage ou un regarnissage des joints défaillants peuvent suffire.

Les petites épaufrures peuvent être conservées car de façon générale elles ne nuisent pas à l'aspect des bâtiments anciens.

Pour les éclats plus importants (jusqu'à 8 cm²), des ragréages par mortier de chaux aérienne, sablon et poussière de pierre peuvent être autorisés. Ces ragréages seront de même aspect que les pierres conservées et pourront nécessiter une finition patinée.

Pour les reprises plus importantes (entre 8 cm² et 15 cm²), des greffages de pièces de même nature, collés à la résine et consolidés par goujons doivent être mis en place. Ces greffages seront de même aspect que les pierres conservées et pourront nécessiter une finition patinée.

Le tuffeau est une pierre tendre, sensible à l'érosion, aux agressions chimiques et à l'humidité, et peut présenter des altérations nécessitant le remplacement ponctuel de pierre d'un appareillage. Au-delà des reprises par greffages (15cm² maximum), le remplacement complet de la pierre concernée s'impose. Dans ce cas, les pierres seront de même origine, auront les mêmes caractéristiques (dimensions, forme, teinte, etc.) que celles des pierres maintenues et pourront nécessiter une finition patinée.

Pour les édifices antérieurs à la seconde moitié du XIX^{e} siècle, il pourra être accepté le remplacement des pierres de tuffeau par des pierres calcaires de même aspect plus dur (Richemont, Sireuil, Sireuil, Chauvigny, Crazannes, Saint Même, etc.). Le remplacement

des pierres de tuffeau devra prendre en compte les méthodes de taille correspondant à l'édifice (taille layée avant le XVI^{e} siècle, finition au rabot ultérieurement). Le remplacement des pierres de taille en tuffeau devra respecter le calepinage d'origine et être effectué en pleine masse (hormis les parements des façades complètement en tuffeau autorisant l'emploi de plaquettes d'épaisseur supérieure à 10 cm, non compris les tableaux et boutisses en pleine masse).

Sur certains immeubles, les parements en pierre de taille de tuffeau ont systématiquement été bûchés et recouverts par des enduits grillagés. La reprise de ces éléments nécessitera donc la mise à nu ou le remplacement complet des pierres à l'identique et en pleine masse si celles-ci sont trop altérées pour pouvoir être conservées. L'appareillage des pierres devra respecter le calepinage d'origine, les profils devront restituer le dessin des modénatures d'origine recomposable à partir des éléments sauvegardés. A défaut, une proposition s'inspirant des éléments localement repérés devra être proposée.

Exceptionnellement, les enduits existants pourront être conservés et devront alors recevoir une peinture minérale. Dans ce cas, les éléments de modénatures (encadrements, chaînes d'angle, bandeaux, corniches, lucarnes, etc.) devront être restitués selon les dispositions d'origine.

Pour les maçonneries de tuffeau dont les épaufrures sont réduites (ne nécessitant pas le remplacement) et où le simple nettoyage n'est pas suffisant, il peut être accepté exceptionnellement la retaille en surface des pierres de tuffeau. Cette mesure ne pourra être acceptée au-delà d'un retrait de 20 mm sur les parements et 6mm sur les parties moulurées, et /ou en cas de surépaisseur de l'enduit avec la pierre retaillée (notamment pour les architectures anciennes où l'enduit vient couramment affleurer au niveau de la pierre, ce qui interdit toute retaille). L'épaisseur des pierres après retaille devra rester supérieure à 17 cm.

Le respect des modénatures et moulures est un impératif absolu. L'usage d'outils électriques pour la taille de finition est proscrit.

Pour le tuffeau, le rejointoiement doit être effectué avec soin, selon les époques de construction de l'appareillage concerné :

Pour les bâtiments antérieurs au XVII^{e} siècle, le joint sera réalisé avec un sable de granulométrie variée et forte. Il sera lavé à l'éponge avec effet de patine. Le joint ressortira alors légèrement par sa tonalité sur la teinte de la pierre.

Pour les bâtiments postérieurs au XVII^{e} siècle, la recherche portera sur l'obtention d'un joint lisse et effacé, proche de la pierre, obtenu par l'utilisation de sables de granulométrie fine et de poudre de pierre au mortier de chaux naturelle et sables. La granulométrie des sables utilisés sera plus forte que pour les parements de pierre calcaire et ce afin de se marier à la teinte du matériau. Il peut aussi être prévu une finition du joint lavée pour accentuer l'effet de matière et la coloration. Sur des bâtiments très sensibles et de qualité il pourra être demandé la réalisation d'essais de convenance avant exécution générale.

ENDUITS :

A BEAUPREAU, les enduits sont traditionnellement réalisés à « pierre vue » (où les moellons en saillie sont ponctuellement visibles) ou « couvrants », au mortier de chaux naturelles et sables de granulométrie forte et variée. Les enduits sont généralement affleurants avec les

pierres de taille d'encadrement et de chaîne d'angle. Les variations de coloration sont liées à la simple différence des sables utilisés.

La réfection des enduits devra prendre en compte les dispositions originelles de l'édifice et respecter les modénatures conservées. Les enduits seront réalisés de manière traditionnelle, avec mortier de chaux aérienne naturelle et sables de granulométrie variée. Les enduits devront être soigneusement dressés pour être réglés au nu des pierres apparentes sans saillie ni amortissement accusé. En partie basse et sur la zone de rejaillissement, les enduits seront des enduits talochés serrés, réalisés avec un mortier de chaux naturelle plus fortement hydraulicisé afin d'offrir une meilleure résistance mécanique. La séparation entre enduits sera sur ce point discrètement indiquée.

Sur les bâtiments les plus anciens, jusqu'au XVII^{e} siècle, les enduits emploieront des sables de granulométrie forte et seront dressés à la truelle (enduit à « pierre vue »), ou talochés manuellement (enduit « couvrants »). Pour un effet de vieillissement, ils pourront être prématurément vieillis par brossage et/ou lavage à l'éponge.

Sur les bâtiments postérieurs au XVII^{e} siècle, les enduits emploieront des sables de granulométrie fine et seront dressés à la truelle (enduit à « pierre vue »), ou talochés manuellement (enduit « couvrants »). Pour un effet de vieillissement, ils pourront être prématurément vieillis par léger lavage à l'éponge.

Sur les bâtiments postérieurs au XIX^{e} siècle, les enduits emploieront des mortiers de chaux légèrement hydraulique et des sables de granulométrie fine pour la réalisation, selon les dispositions d'origine, d'enduits couvrants talochés manuellement ou d'enduits tyroliens.

Les enduits modernes au ciment sont proscrits pour des raisons esthétiques (texture, coloration, etc.), mais aussi pour des raisons techniques (perméabilité, rigidité, etc.).

Les enduits préfabriqués teintés dans la masse sont donc prohibés sur les maçonneries anciennes pour des raisons techniques (perméabilité, rigidité, etc.). Leur emploi sera donc réservé aux constructions neuves avec finition talochée, talochée lavée ou talochée brossée.

L'enduit monocouche est déconseillé et interdit sur les immeubles de caractère.

Les finitions « grattées » sont dans tous les cas interdites.

4.4.1.3 MODENATURES ET CORNICHES :

Une des spécificités de l'architecture locale tient à la qualité des modénatures d'encadrement, des percements ou des ornements des façades, modénatures fréquemment réalisées en briques qui constituent un trait de facture qui doit être respecté.

Les modénatures existantes devront donc être entretenues, conservées ou restaurées, voir restituées dans le respect de l'existant. Les éléments ponctuels à remplacer devront être de même nature teinte et finition que les éléments préexistants. Les jointoiements seront effectués au mortier de chaux et sable selon les préconisations ci-dessus énoncées pour les maçonneries de pierre apparentes.
En cas de création de nouvelles ouvertures ou de réalisation de bâtiments neufs, ces exemples de traitement pourront avantageusement servir de références. Les briques utilisées devront être des briques pleines de mêmes formats, couleurs et caractéristiques que les briques traditionnellement utilisées sur place. Dans le cas de maçonneries modernes ou de nouveaux percements, il pourra exceptionnellement être utilisé des

éléments minces rapportés, ceux-ci devront permettre un habillage complet et continu de l'épaisseur des tableaux.

Les mêmes préoccupations et exigences seront retenues pour les corniches de toitures qui sont souvent l'objet de composition particulièrement soignée.

Il existe sur BEAUPREAU un type particulier de corniches maçonnées de moellons et enduites, en simple encorbellement. Cette facture particulière, quand elle existe, devra être maintenue, conservée, ou restaurée. Elle peut aussi servir de référence dans des cas de surélévation ou construction neuve, sous réserve de bonne adaptation aux spécificités de l'architecture du bâtiment.

4.4.1.4 MURS PIGNONS :

Les murs pignons sont souvent constitués de maçonnerie de moellons montés avec des mortiers de chaux naturelle et sommairement enduits, voire avec des joints sommairement arasés.

Sur des édifices plus soignés, ou plus récents, ils peuvent être soigneusement recouverts d'un enduit chaux et sable taloché fin. Dans ce cas, l'enduit vient généralement mourir sur les pierres d'angle, au même nu, sans aucune saillie.

Ces modes constructifs sont dans tous les cas à conserver, voire à restituer.

Tout projet de restauration ou restitution devra, dans le cadre des demandes d'autorisations habituelles, comporter un dessin en élévation avec description précise des mesures et matériaux mis en œuvre, ainsi que des photos montrant explicitement le contexte de l'ouvrage et permettant d'apprécier la justesse des mesures préconisées.

L'autorisation administrative pourra être assortie de l'obligation de réaliser des essais in situ, de joints ou d'enduits.

4.4.1.5 SOUBASSEMENTS

Les soubassements sont généralement en pierre, plus ferme et plus dure, issue des carrières locales. Ils sont montés en moellons hourdés puis enduits. L'enduit fait souvent saillie par rapport au nu du parement supérieur.

Ce mode constructif est dans tous les cas à conserver, voire à restituer.

L'enduit devra être un enduit à la chaux naturelle et sable taloché fin. La chaux utilisée pourra être une chaux blanche naturelle, faiblement hydraulique.

4.4.1.6 ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

La recherche de l'amélioration des conditions thermiques des bâtiments anciens peut amener à souhaiter la mise en place d'une isolation par doublage extérieur, mesures qui conservent aux édifices leurs qualités d'inertie thermique et les qualités de confort correspondant tant en situation d'été qu'en situation d'hiver. Ces mesures, thermiquement intéressantes, ont par contre l'inconvénient de modifier totalement l'aspect extérieur de l'édifice. Dans les zones ZU1, ZU2 zt ZU3, une **certaine latitude d'action est donc sur ce point acceptable.**

Sur zones à dominante naturelle et sous réserve d'une composition architecturale satisfaisante de leur traitement, ces mesures sont acceptables pour les extensions à réaliser ou pour les constructions nouvelles.

Dans tous les cas, le traitement de façade et la texture de l'épiderme devront faire appel à des matériaux en relation avec le bâti environnant : bardage de bois, habillage par pierres minces, enduits traditionnels de chaux et sable, voire habillage en terre cuite ou plaques de métal : zinc cuivre ou plomb. Le dessin des façades en sera finement composé et devra tenir compte des spécificités du bâtiment à traiter.

Dans tous les cas les traitements par vêtures industrielles ou finition par matériaux de type « plaque de PVC », films, plaques de métal peintes ou autres sont strictement interdits.

4.4.1.7 MURS DE CLOTURE

Les murs de clôture sont généralement constitués de maçonneries de moellons montées avec des mortiers maigres, terre ou chaux, et sommairement enduits, voire simplement avec joints arasés. Dans ce dernier, cas la partie inférieure est souvent enduite pour protéger des eaux de rejaillissement.

Vers la fin du XIX^{e} siècle, et à cette période seulement, apparaît une évolution de la clôture avec muret bas plus soigneusement enduit, couronnement en pierre de taille, piliers maçonnés. Le muret est surmonté d'une grille en fer plein, haute et ouvragée. Le portail est également haut et ouvragé.

Ces modes constructifs sont dans tous les cas à conserver, voire à restaurer.

Murs hauts traditionnels : pour les mesures d'entretien, le traitement consistera en un simple nettoyage de la maçonnerie avec reprise éventuelle des joints abîmés et rejointoiement avec un mortier de chaux aérienne naturelle et sable de granulométrie variée avec une finition rustique par léger lavage ou brossage. La partie basse gagnera à être protégée par un enduit réalisé sur une hauteur d'environ 60cm. Cet enduit peut être de finition rustique, sommairement gratté de la tranche de la truelle, et ne demande pas à être parfaitement dressé.

Sauf cas d'espèce, ces murs ne doivent pas être totalement enduits, l'usage d'enduit moderne à finition de type gratté est totalement proscrit.

En cas de restitution ou création, les murs seront montés selon les exemples observables, à une hauteur d'environ 2,30 à 3,00 mètres. Ils seront réalisés en maçonnerie de moellons de pierre de pays, montés au mortier de chaux aérienne et sable, avec des joints simplement arasés au montage. La partie basse sera protégée par enduit rustique ou simple gobetis sur une hauteur d'environ 60cm. La partie haute sera arrondie et enduite au mortier de chaux naturelle pour protéger le mur des intempéries.

Muret bas avec partie haute avec des grilles en fer plein : cette technique plus récente est souvent mise en œuvre à partir de la deuxième moitié du XIX^{e} siècle, avec des prescriptions et obligations équivalentes à celle des maçonneries de la même période.

Dans tous les cas, compte tenu de l'importance des clôtures dans le paysage, tout projet de restitution, restauration ou création devra, dans le cadre des demandes d'autorisations habituelles, comporter plan, coupe et élévation avec description précise des mesures et matériaux mis en œuvre, ainsi que des photos montrant explicitement le contexte de l'ouvrage et permettant d'apprécier son insertion dans le contexte urbain.

L'autorisation administrative pourra être assortie de l'obligation de réaliser des essais in situ de joints ou moellonnage à soumettre pour accord préalable avant réalisation définitive.

4.4.2 SCULPTURE

La sauvegarde, le nettoyage et la restauration des sculptures devront faire l'objet d'une attention toute particulière. Le travail de sculpture demande une qualification qui n'est pas du ressort de la taille de pierre. Il devra donc systématiquement être prévu le recours à un sculpteur dont la qualification devra être prouvée.

Les soucis premiers seront la conservation et la préservation de la sculpture originelle. Chaque époque a ses sensibilités, et celles-ci s'expriment par la main de l'artiste en ce domaine comme en un autre. Des techniques douces de nettoyage seront utilisées en priorité. Toute retaille est interdite.

Le confortement et la consolidation des sculptures existantes seront toujours préférés au remplacement ou à la restauration. Ces dernières opérations ne pourront être retenues que dans le cas de pièces trop détériorées ou détruites. Elles devront, dans ce cas, être précédées d'une recherche iconographique fine et tenir le plus grand compte des sensibilités de l'époque de création.

Des mesures exceptionnelles de restitution ou re-création pourront être imposées dans le cadre de la délivrance des autorisations administratives habituelles, chaque fois que l'état et la composition du bâtiment justifieront la remise en place de décors disparus.

Dans le cas d'absence de documents iconographiques assez précis, la création d'un décor original, respectueux de l'existant et de l'histoire de l'édifice.

L'indication précise des sculptures sur le plan des façades, leur dessin accompagné ou remplacé par un relevé photographique complet et précis, la description exacte et précise du programme des travaux envisagés : technique utilisée, nom et références du sculpteur pressenti, dans le cadre des demandes administratives habituelles.

Celui-ci pourra conditionner son accord à la réalisation préalable d'essais, épreuves, dessins ou moulages.

Le respect des mesures acceptées fera l'objet d'un suivi des services. En cas de réalisation défectueuse, il pourra être imposé la réfection complète de l'ouvrage concerné.

4.4.3 COUVERTURE / ZINGUERIE

La commune de BEAUPREAU est située au cœur des Mauges, au carrefour de l'influence ligérienne et de l'architecture du haut Poitou. Les habitudes de couvertures sont donc mixtes : toiture à faible pente et couverture en tuile canal (« tige de botte ») selon l'influence méridionale, toiture pentue recouverte d'ardoises angevines, selon le mode du Val de Loire.

4.4.3.1 COUVERTURE EN TUILES :

Les couvertures en tuile sont dominantes dans les secteurs bâtis anciens des centres bourg et des faubourgs.

Traditionnellement, les couvertures sont réalisées en tuiles canal, appelées localement « tige de botte ». Elles sont généralement produites dans les tuileries proches à partir de terres argileuses. Les méthodes de production artisanales, les qualités des terres et les modes de cuisson ont permis de nombreuses variations des gammes colorées de teinte orangée.

Les tuiles canal sont disposées sans accroche sur une toiture à faible pente et sur un voligeage couvrant le chevronnage de la charpente bois.

Le faîtage est réalisé en tuiles canal assemblées au mortier de chaux, dont l'étanchéité est

assurée par recouvrement.

La rive est constituée de deux tuiles canal (tuile de rive et tuile chavirée) retombant sur la maçonnerie du mur pignon. Les tuiles sont assemblées au mortier de chaux et l'étanchéité est assurée par recouvrement.

L'égout de la toiture en débord est renforcé par scellement au mortier de chaux ou par apposition de moellons de schiste pour parer aux désordres liés au vent.

A partir de la fin du XIX^{e} siècle et plus communément au XX^{e} siècle, avec le développement des voies de communication et du transport, de nouveaux modèles de tuiles sont utilisés. On voit ainsi apparaître des tuiles de fabrication industrielle de type « romane » ou « à côte losangée », dont les gammes intègrent les faîtages à emboîtement et les rives.

Ces tuiles ont généralement des accroches à talon qui permettent de couvrir des toitures de pente plus importante.

Ces modèles sont employés dans les zones d'extension urbaine dès les XIX^{e}/XX^{e} siècles.

Sur les bâtiments les plus anciens, les couvertures devront être restaurées en respectant la souplesse des supports de charpente qui contribuent au charme et à la qualité de ces toitures.

Il pourra être demandé la réfection ou restitution de toute particularité ou tout élément de décor.

Les couvertures en tuile seront entretenues, ou refaites à neuf en tuiles canal (« tige de botte ») ou en tuiles plates. Autant que possible, on utilisera de la tuile ancienne de récupération avec des méthodes traditionnelles. En cas d'obligation de remplacement par des tuiles neuves, ces tuiles devront être de la couleur des toitures environnantes. Il pourra être demandé présentation d'un échantillonnage avant accord pour pose avec au moins cinq couleurs de tuiles.
Tous les éléments de toitures (faîtage, rive, arêtiers, etc.) devront être réalisés exclusivement avec des tuiles canal (« tige de botte ») assemblées au mortier de chaux aérienne naturelle et sables, et traités avec souplesse et rondeur.

L'usage de plaques de fibro-ciment est absolument proscrit, y compris en cas de recouvrement de tuiles canal (« tige de botte »).

L'usage de tuiles de teinte uniforme et mécanique est absolument proscrit, sauf pour les bâtiments postérieurs à la moitié du XIX^{e} siècle où cette technique peut correspondre au type de l'architecture initiale. L'emploi de tuiles de type « romane » ou « à côte losangée » favorisera l'accompagnement d'éléments décoratifs spécifiques en terre cuite (faîtage, épi de faîtage, tuile de rive, etc.).

Les sorties de ventilation en relief sont prohibées. Les ventilations se feront par pose de chatières intégrée dans le plan de toiture, sans saillie ni relief. En cas de nécessité technique, la dissimulation par un chapeau de petite taille, en terre cuite et de dessin soigné pourra être exigée.

Les solins seront réalisés avec mortier de chaux aérienne naturelle et sables, sans aucune trace de zingueries apparentes. Sur les bâtiments postérieurs à la seconde moitié du XIX^{e} siècle, les solins en zinc pourront être apparents.

4.4.3.2 COUVERTURE EN ARDOISES :

Les couvertures en ardoises sont d'usage pour le couvrement des édifices majeurs dans les secteurs bâtis anciens des centres bourg et des faubourgs. L'ardoise est plus généralement utilisée dans les zones d'extension urbaine des XIXe/XXe siècles.

De par l'éloignement des lieux d'extraction angevins, l'ardoise était autrefois un matériau rare. La couverture en ardoise concernait donc les édifices majeurs (châteaux, églises, logis, hôtels particuliers, etc.) dont la toiture était de forte pente et la charpente plus élaborée que les toitures à faible pente couvertes en tuile.

Traditionnellement, les couvertures sont réalisées en ardoises épaisses, sommairement taillées.

Les ardoises sont posées au clou, sur un voligeage couvrant le chevronnage de la charpente bois.

Le faîtage est réalisé en tuiles canal assemblées au mortier de chaux, dont l'étanchéité est assurée par crêtes et embarrures. Les épis de faîtage (ou poinçons) sont couverts d'ardoises.

La rive ne reçoit pas d'ardoises. Le chevron de rive en bois est laissé apparent.

L'égout en débord accompagne le coyau des chevrons de la toiture.

A partir du XIXe siècle, les couvertures sont réalisées en ardoises calibrées, fines et régulières.

Les ardoises sont posées aux crochets, sur un liteaunage pour le versant et un voligeage pour le bas de pente couvrant le chevronnage de la charpente bois.

Le faîtage est réalisé en tuiles de fabrication industrielle à emboîtement.

Le chevron de rive est protégé par des ardoises posées au clou.

Sur les bâtiments les plus anciens, les couvertures devront être restaurées en respectant la souplesse des supports de charpente qui contribuent au charme et à la qualité de ces toitures.

Il pourra être demandé la réfection ou restitution de toute particularité ou tout élément de décor.

Les couvertures en ardoises seront entretenues ou refaites à neuf en ardoises de schistes du bassin d'Angers ou similaire (les ardoises artificielles étant totalement proscrites).

Pour les édifices antérieurs à la deuxième moitié du XIXe siècle, l'usage du crochet (teinté noir exclusivement) pourra être accepté, y compris pour les ouvrages spécifiques (noues, solins, etc.).

Pour les édifices postérieurs à la deuxième moitié du XIXe siècle, l'usage du crochet inox non teinté pourra être accepté.

Les sorties de ventilation en relief sont prohibées. Les ventilations se feront par pose de grille de teinte ardoise intégrée dans le plan de toiture, sans saillie ni relief. En cas de nécessité technique, la dissimulation par un outeau de petite taille et de dessin soigné pourra être exigée.

Les faîtages des toitures en ardoises seront, de façon générale, entretenues ou refaites en tuiles canal (« tige de botte »), sans emboîtement, posées sur bain de mortier de chaux naturelle et sable avec crêtes et embarrures. Sur les bâtiments antérieurs au XVIIIe

siècle, il pourra être exigé des tuiles vieillies.

Sur les bâtiments postérieurs à la deuxième moitié du XIX^{e} siècle, l'utilisation de tuiles faîtières à emboîtement mécanique sera acceptée.

Les solins seront réalisés avec mortier de chaux aérienne naturelle et sable, sans aucune trace de zingueries apparentes. Sur les bâtiments postérieurs à la seconde moitié du XIX^{e} siècle, les solins en zinc seront apparents.

4.4.3.3 LES PROTECTIONS ET GOUTTIERES :

Avant la généralisation de la maîtrise des techniques industrielles du métal aux XVIII^{e}/XIX^{e} siècles, les protections des éléments de toitures sont très peu répandues. Les gouttières sont généralement absentes des bas de pente, l'eau de pluie étant éloignée de la façade par les débords de toiture. Pour les bâtiments modestes, couverts en tuile, les versants de toiture sont simples, sans raccords. Pour les édifices majeurs, la technique de pose et de découpe de l'ardoise permet de solutionner l'étanchéité des raccords. L'utilisation du métal est alors assez rare et, en cas contraire, on utilise le plomb ou dans les bâtiments plus exceptionnels, le cuivre. Ce n'est qu'à partir du XIX^{e} siècle que l'usage du zinc se généralise.

Les gouttières sont de type « demi-ronde, pendante » : dans le cas des débords de toiture charpentée ou des corniches en moellons de pierre.

Les gouttières sont de type « nantaise » : dans le cas des corniches en pierres de taille ou des génoises et corniches de brique. Dans ces cas de figure, la descente d'eau pluviale traverse la corniche après carottage.

Les descentes d'eau pluviale sont verticales et accompagnées d'un dauphin fonte en pied.

A partir de la fin du XIX^{e} siècle, le traitement des noues, arêtiers et poinçons va largement faire appel au zinc et peut être l'objet de l'utilisation de pièces décoratives fournies par l'industrie.

En zone ZU1, les éléments en plomb, en cuivre, ou en zinc seront exclusivement pré-patinés.

Hors zone ZU1, le zinc non patiné est également accepté.

Les couvertures en plomb, cuivre ou zinc seront entretenues ou refaites à neuf selon les dispositions et matériaux d'origine et de teinte exclusivement pré-patinée.

Il pourra être demandé la restitution de toute particularité ou tout élément de décor.

Pour les édifices monumentaux et antérieurs au XVIII^{e} siècle, l'usage du plomb pour les faîtages, épis de faîtage, éléments de décors et protections peut être exceptionnellement demandé.

Sur les bâtiments postérieurs, à partir du XIX^{e} l'usage du zinc pour les faîtages, épis de faîtage, noues, arêtiers, rives, éléments de décors et protections, est accepté. Les factures spécifiques d'origine devront être respectées voire restituées.

Les gouttières ne pourront en aucun cas être passantes devant les lucarnes. Les descentes d'eau pluviales seront disposées en limite de propriété et seront accompagnées d'un dauphin fonte en pied. Elles devront être réalisées en métal (zinc ou cuivre). Sauf cas d'impératif majeur, elles devront être rectilignes et s'insérer dans la composition générale de la façade.

Pour les toitures avec bas de pentes en débord ou sur corniche en moellon de

pierre, couvertes en ardoise ou en tuile, les gouttières seront de type « demie-ronde, pendante ».

Pour les toitures sur corniche en pierre de taille, sur corniche en brique, ou sur génoise, couvertes en ardoise ou en tuile, les gouttières seront de type « nantaise ou havraise ».

L'usage des éléments de gouttière et descente d'eaux pluviales en PVC, y compris teintés, seront proscrits.

Les éléments maçonnés en saillies (rondeli, corniche, bandeau, balcon, appui de baie, etc.) pourront recevoir des protections de même nature que les gouttières et descentes d'eau pluviale. Ils seront donc traités avec soin. Pour les bâtiments antérieurs au XVIII^{e} siècle, l'usage du plomb est la règle. L'emploi de ce matériau pourra donc être demandé pour le traitement des bâtiments anciens les plus soignés. Pour les autres bâtiments, le zinc ou le cuivre sont utilisables. Dans le secteur ZU1, le zinc utilisé devra être pré-patiné. Dans les autres secteurs, il y a possibilité d'usage du zinc naturel.

4.4.4 LUCARNES

Les lucarnes existantes devront être maintenues, entretenues, et restaurées ou restituées avec soin. Ces mesures pourront être imposées dans le cadre de demande d'autorisation de travaux portant sur des réfections de façades ou de couverture. Le relevé et le dessin de ces ouvrages feront partie constituante des dossiers nécessaires à l'obtention de ces autorisations.

Dans les bâtiments antérieurs au XIX^{e} siècle, l'usage des greniers pour habitation est exceptionnel. **Cette habitude sera maintenue et par voie de conséquence l'usage de tout châssis de toiture sera totalement interdit.**

Il sera possible pour les toitures en ardoises naturelles, d'équiper en lucarnes des bâtiments d'architecture modeste, originellement dépourvus de cet accessoire. Dans ce cas, les lucarnes seront dessinées et réalisées avec soin, en tenant compte de modèles de l'époque du bâtiment. Leur intégration dans l'unité architecturale de l'édifice sera un impératif absolu : proportion, matériaux, modénatures, dessin, et réalisation des menuiseries, couvrement, etc.

Pour les bâtiments postérieurs au début du XIX^{e} siècle, l'utilisation des châssis de toitures traditionnels dits « à tabatière » devient la règle. Ceux-ci devront être maintenus ou remplacés par des dispositifs de type équivalent.

Par extension, l'usage de châssis de toitures modernes pourra être accepté. Mais ceux-ci devront rester de taille modeste, surface inférieure à 0,8m2, plus hauts que larges, être composés selon les ouvertures de la façade du bâtiment, rester en nombre limité et être intégrés dans l'épaisseur de la toiture sans saillie ni relief.

Dans des cas d'exception, sur des bâtiments contemporains, pourront être autorisées des compositions plus larges de châssis intégrés au nu de la toiture en ardoises sous forme de verrière. Mais là aussi, la priorité sera donnée au dessin et à l'expression de lucarnes.

4.4.5 SOUCHES

Les souches anciennes en briques plates devront être remontées ou réparées dans des matériaux de même type que ceux employés à l'origine (coloris, matière et épaisseur).

En cas de réparation, il sera tenu compte avec grand soin des joints existants afin de recréer une identité de facture ; épaisseur, teinte et granulométrie. Dans tous les cas, les briques

plates seront montées au mortier de chaux aérienne naturelle et sables de granulométries variées.

Le maintien de ces souches en tuiles plates peut également servir au passage des gaines techniques modernes (VMC, câbles électriques, etc.)

Sur les souches refaites à neuf, le joint devra avoir une épaisseur en relation avec celui des maçonneries remplacées (joints souvent épais de l'ordre de 15 à 30 mm).

Sur l'ensemble des parties neuves ou réparées, sera effectué un vieillissement accéléré pour unifier la teinte de l'ouvrage, micro sablage éventuel des tuileaux, effet de patine, lavage des joints à l'éponge pour faire ressortir le grain.

Sur les immeubles plus récents, à partir du XVIII^e siècle et durant tout le XIX^e siècle, les cheminées sont en briques de teinte rouge, plus soutenue et unie, montées au mortier de chaux et sable, avec des joints généralement assez fins. On assiste aussi au développement de maçonneries mixtes, pierre de taille et tuffeau.

Sur les immeubles du XVIII^e siècle : lavage des joints pour vieillissement.

Sur les immeubles du XIX^e siècle : simple resserrement des joints au montage.

Pour tous ces ouvrages, les effets de relief et saillies devront être respectés, restaurés ou restitués et les conduits seront couronnés de mitrons de terre de type traditionnel : forme, dessin, et teinte identiques à l'existant. Tout autre dispositif en matériaux contemporains est prohibé. Les glacis sont à réaliser au mortier de chaux naturelle et sable.

Il pourra également être demandé, dans le cadre de la délivrance des autorisations administratives habituelles, la présentation avant pose d'échantillons de briques, tuiles ou mitrons ainsi que la réalisation d'échantillons de joints.

4.4.6 MENUISERIES

4.4.6.1 FENETRES ET PORTES

En restauration, le souci premier est le respect de l'authenticité du bâtiment. Les menuiseries anciennes font donc l'objet d'une protection générale. La menuiserie étant ici entendue comme un ensemble comprenant la menuiserie proprement dite (matériaux, façon, et assemblage), les éléments de serrurerie liés à cette menuiserie et les vitrages lorsque la menuiserie en comporte.

La première mesure à rechercher sera le maintien et le confortement ou la réparation des menuiseries existantes et conformes à l'architecture du bâtiment. Si la réparation est impossible, la réfection à l'identique sera exigible. En cas de discordance architecturale, la restitution des menuiseries anciennes pourra être imposée.

La règle est le respect de l'homogénéité du bâtiment, respect pouvant aller jusqu'à l'exigence de restitution.

L'ensemble de ces mesures et exigences pourra aussi accompagner la délivrance de toute autorisation générale de ravalement portant sur une façade.

En aucun cas une menuiserie ne pourra être modifiée, supprimée ou remplacée sans autorisation préalable délivrée dans le cadre des autorisations administratives

habituelles : déclaration préalable ou permis de construire.
A cette occasion, il pourra être demandé un recensement précis des menuiseries concernées, avec photos, relevés, y compris relevés des moulures, assemblages et accessoires. Ce recensement devra être accompagné d'une étude portant sur l'appréciation de la datation de ces menuiseries mises en relation avec celle du bâtiment.

Le maintien, le confortement ou la réparation des menuiseries existantes seront privilégiés, si celle-ci concordent avec l'architecture du bâtiment.
Si la réparation des menuiseries est impossible, la réfection à l'identique sera exigible, en particulier pour les bâtiments repérés comme remarquables. Pour les autres bâtiments des mesures plus souples pourront être adoptées selon la nature et les caractéristiques de la menuiserie à remplacer. Ces mesures pourront intégrer la prise en compte d'adaptation des profils liés à l'utilisation de verre répondant aux exigences thermiques nouvelles et à l'utilisation de doubles vitrages. Toutefois, ceux-ci devront rester des vitrages clairs sans effet réfléchissant.
En cas de discordance des menuiseries existantes avec l'architecture de l'édifice, et avec l'homogénéité du bâtiment, la restitution de menuiseries de modèles anciens pourra être imposée.
Dans le cas de bâtiments complexes, ou très altérés, et où la conservation ou la restitution paraîtrait illusoire, il pourra être envisagé des interventions faisant appel à des procédés utilisés dans l'architecture contemporaine. Ces mesures resteront l'exception et devront faire l'objet d'une étude fine et d'un dessin précis du projet.

Dans l'ensemble de l'AVAP, le bois est le matériau de base à utiliser en menuiserie. Les menuiseries seront toujours peintes, sauf cas d'exception constaté et attesté sur des menuiseries anciennes.

Sur des éléments de créations contemporaines d'un dessin particulièrement élaboré, des exceptions à cette règle peuvent exceptionnellement être envisagées, y compris dans l'usage du matériau qui pourra être alors éventuellement remplacé par des menuiseries à profil métallique, acier ou aluminium de couleur.

L'usage du PVC est totalement interdit en Zone ZU1. Dans les autres zones, il peut être autorisé mais son usage est soumis à contrôle de la teinte et des profils proposés.

4.4.6.2 DOUBLE VITRAGE ET ISOLATION

Les conditions de raréfaction et de renchérissement des sources énergétiques amènent à la nécessaire recherche d'amélioration de l'isolation procurée par les menuiseries : portes et fenêtres. Sur les édifices anciens qui ont un fonctionnement climatique très différent des bâtiments de la période récente : matériaux lourds, à forte inertie thermique, bonne porosité à la vapeur d'eau, surface vitrée proportionnellement souvent limitée, les mesures d'adaptation doivent être traitées avec intelligence et nuance et en tenant compte des caractéristiques de l'édifice considéré.

L'amélioration de l'étanchéité des ouvrages existants peut être recherchée par des mesures de réglages et d'entretien comme par la pose de joints adaptés en prenant garde de maintenir un taux de renouvellement d'air nécessaire au bon équilibre de fonctionnement du bâtiment.

Sans modification de la constitution de l'ouvrage, le remplacement des vitrages anciens peut par l'utilisation de verre moderne feuilleté contribuer à une nette amélioration des qualités thermiques de l'ouvrage.

Pour des éléments de menuiseries très altérés ou secondaires, la re-création de menuiseries neuves peut dans le respect du dessin et des dispositions antérieures, si celles-ci sont jugées intéressantes permettre la création de menuiserie respectant ces dispositions et bénéficiant des apports récents des techniques : doubles vitrages, performance des profils et joints nouveaux. Une attention devra cependant être portée à la modification d'épaisseur résultant de ces données nouvelles et de l'adaptation pouvant en résulter pour les décors intérieurs et dispositions préexistantes : lambris, volets, etc.

L'usage de ces techniques n'est non plus en rien incompatible avec le sauvetage et la réutilisation d'anciens dispositifs de ferrage ou de fermeture, dont sur les ouvrages intéressants la remise en place pourra être demandée.

Comme et toujours, sur les ouvrages les plus soignés, il pourra être demandé le respect des sections et modénatures anciennes.

Pour les ouvrages neufs, et plus modestes, le dessin de la menuiserie devra être effectué en tenant compte de l'esprit des ouvrages avoisinants et de l'esprit général de l'architecture du bâtiment : le dessin des menuiseries n'a cessé d'évoluer avec les époques, mais ce sont toujours des ouvrages finement dessinés.

Pour l'usage des doubles vitrages sera évité l'usage de verre à traitement de surface entraînant un effet de miroir réfléchissant. Les petits bois seront des petits bois entiers encadrant des panneaux de verre, ou par défaut, des petits bois collés avec interposition, à l'intérieur du double-vitrage, de calages correspondant au réseau des petits bois collés. Les cadres amovibles et rapportés sont interdits.

4.4.6.3 VERANDAS ET VERRIERES

Ces dispositions architecturales apparaissent au XIX^{e} siècle comme éléments de confort complémentaire, liés à une meilleure maîtrise des matériaux nouveaux (ossatures acier) comme à une amélioration des productions de verrières.

Elles correspondent aussi souvent à un nouveau souci de présence de zones de transitions et d'une proximité avec les éléments naturels, le jardin d'hiver, les plantes intérieures, un nouveau rapport à la nature, etc.

Ces éléments sont aujourd'hui largement repris et utilisés pour leurs qualités climatiques (zones tampons) en liaison avec les nouvelles sensibilités de rapport à l'environnement. Il s'agit donc d'éléments importants d'un nouveau vocabulaire architectural avec la maison d'habitation.

Lorsqu'elles sont préexistantes et édifiées en cohérence avec l'architecture du bâtiment, ces édicules devront être conservés, restaurés et mis en valeur. Ils pourront faire l'objet de mesures de protection au même titre que les menuiseries générales (interdiction de démolition, de transformation ou d'altération de l'architecture).

Ces édifices peuvent aussi être envisagés comme éléments d'extension ou de

transformation tant du bâti ancien que de constructions contemporaines. Dans chacun de ces cas, ils doivent faire l'objet d'un dessin et composition soignée en relation avec le rythme du bâti qu'ils viennent compléter.

Sous réserve de cas d'exceptions liés aux conditions d'implantation particulières, les vérandas et verrières seront privilégiées sur pignons et façades arrière en rapport avec les jardins environnants.

Côté perceptible de la voie et de l'espace public, ces dispositions peuvent être interdites si elles sont de nature à nuire à la qualité de l'existant. Il s'agit dans tous les cas d'une composition spécifique et pour tous les exemples perceptibles de l'espace public, devront être évités et interdits les usages de dispositifs standards et commerciaux sans relation spécifique au bâtiment concerné.

Pour l'ensemble des dessins et matériaux, les mêmes recommandations que pour les menuiseries générales seront appliquées à toutes les zones.

4.4.6.4 OCCULTATION DES BAIES

Les dispositifs d'occultation des baies doivent respecter les dispositions d'origines : volets battants, persiennes, ou parfois volets intérieurs. Ces systèmes d'occultation doivent être conservés et restaurés quand ils existent. En cas de remplacement ils doivent être restitués dans leurs caractéristiques initiales : dessins, ferrages, et matériaux.
La substitution ou mise en place de dispositions différentes (persiennes PVC, coffre de volet roulant extérieur) sont interdite sur l'ensemble de ces zones.

Pour des bâtiments plus récents, les dispositifs de fermeture seront à rechercher dans la ré-interprétation des dispositifs traditionnels : volets intérieurs ou extérieurs.

Sur l'ensemble de l'AVAP les menuiseries avec coffres de volets roulants apparents sont interdites.

4.4.6.5 PORTAILS BOIS

Les portails menuisés anciens sont, sur BEAUPREAU, peu nombreux, mais de dessin sobre et soigné.

La conservation et restauration des portails est obligatoire, au même titre que pour l'ensemble des menuiseries. Leur suppression ou remplacement est interdit.

En cas de projet de réfection globale de façade, la restitution d'anciens portails ayant été supprimés pourra être demandée. Le dessin devra s'inspirer des dispositions observables localement sur des bâtiments de type identique.

Pour les bâtiments à créer ou à modifier, il devra être fait usage et référence de la ré-interprétation de ces dispositions traditionnelles. Les portails à volet roulant, les coffres en saillie sont totalement proscrits. Toute installation devra respecter la profondeur traditionnelle des tableaux (environ 20cm de recul par rapport au nu de la façade).

L'usage du PVC ou de tout autre type de matériau industriel est pour ces ouvrages totalement interdit sur l'ensemble de ces secteurs.

4.4.7 FERRONNERIES

Les ferronneries constituent un élément important et toujours soigné du décor et de l'architecture des façades mais aussi des clôtures.

Dans le cadre d'entretien, de restauration ou de restitution, la plus grande attention sera portée à l'authenticité et à la justesse du matériau, comme des assemblages et de la mise en forme. Chaque époque a ses modes d'assemblages, son registre de formes et de composition : les sections des fers utilisés au XVII^{e} siècle diffèrent de celles du XVIII^{e} siècle.

La fonte apparaît modestement au début du XIX^{e} siècle et se répand, permettant une grande variété d'assemblages et de combinaisons. Tous ces éléments doivent être scrupuleusement respectés comme doivent également l'être les modes de fixation à l'immeuble : hauteur de fixation, type broché ou scellé, suivi d'éventuelle déformation des maçonneries. La ferronnerie doit faire corps avec l'ouvrage qui la supporte.

Chaque matériau a son traitement. Les fers anciens ne peuvent être soudés par des procédés modernes. Les assemblages sont des assemblages mécaniques issus des techniques de la menuiserie bois. Les soudures lorsqu'elles ont lieu sont obtenues à la forge par rapprochement et martèlement de profils amenés près de leur point de fusion. Les formes sont obtenues par traitement à la forge et martèlement à chaud. Ce sont ces traitements qui donnent au fer forgé sa nervosité et sa beauté.

Les ouvrages existants en fer forgé, de qualité et conformes à l'architecture du bâtiment, devront être conservés, entretenus, voire restaurés ou restitués. En cas d'altération ou de disparition d'ouvrages anciens, une restauration, restitution ou création pourra être imposée dans le cadre des autorisations de travaux portant sur le bâtiment concerné, bâtiment ou clôture.

L'utilisation en remplacement des profils industriels, type volute, etc. est interdit, de même qu'il est interdit d'utiliser la soudure sur ces fers trop riches en carbone. Toutes les réparations, même ponctuelles, doivent être réalisées avec des fers de même nature, façonnés à la forge, dans le respect des formes de l'ouvrage et assemblés selon les méthodes traditionnelles de la ferronnerie ancienne.

Toute dérogation constatée à ces règles lors du suivi administratif du bon respect des mesures acceptées pourra entraîner l'obligation de dépose et de remise en état de l'ouvrage incriminé.

Le même souci est à respecter pour les grilles et les ouvrages en fonte. Il est possible de faire mouler des motifs dégradés ou manquants à partir d'empreintes prises sur place sur d'autres motifs identiques. La réparation, la restauration ou la restitution peuvent également être exigées, dans les mêmes conditions de suivi que ci-dessus évoquées.
Le même degré d'exigence est posé pour les ouvrages de serrurerie de clôture et portails métalliques réalisés vers la fin du XIX^{e} siècle.

Pour les bâtiments contemporains, l'usage des techniques modernes de serrurerie est utilisé sous réserve de respect des typologies reconnues, type et dimension. La création devra alors tenir compte du respect des règles générales d'insertion dans un tissu ancien pré-existant.

Pour permettre le jugement des mesures proposées en entretien et restauration, toute demande d'autorisation administrative devra comporter une ou plusieurs photos, dont quelques-unes en gros plan, permettant de juger de l'ensemble du bâtiment considéré comme du contexte urbain où il s'insère.

Le dossier comportera également une brève notice descriptive donnant la nature et la localisation des mesures à entreprendre, pièces à réparer ou à changer, motifs à reprendre, etc. Quelques photos en gros plan des ensembles considérés et des pièces à remplacer compléteront le dossier. Les photos peuvent être accompagnées de dessins.

En cas de restitution ou de création, le dossier général ci-dessus décrit devra être complété de dessins en élévation.

4.4.8 PEINTURE

La peinture est un moyen de protection des matériaux fragiles : bois, métal et parfois aussi enduits. Au-delà de cette recherche de protection qui est essentielle et pour laquelle la compatibilité avec le support doit être recherchée et respectée, la peinture est aussi un facteur de décoration qui correspond selon les époques à des codes et à des sensibilités spécifiques.

Toute intervention doit tenir compte de l'esprit du bâtiment en fonction de son époque et de son architecture. On évitera donc les effets trop rustiques sur les bâtiments urbains, comme on évitera le blanchiment systématique des menuiseries rustiques.

Les bâtiments du Moyen Age pourront faire l'objet de tonalités plus soutenues, pour les enduits badigeons, comme pour les pans de bois pour lesquels la recherche polychromique pourra être plus poussée, ou proposer la teinte grise naturelle du bois après vieillissement.

Les bâtiments de la période classique seront traités avec la sobriété qui leur sied, les menuiseries étant à cette période toujours peintes, généralement dans des tonalités de gris clair, voire dans des gris-verts pour les périodes autour du XVII^{e}.

Certains procédés anciens comme les badigeons à la chaux sont particulièrement adaptés pour la coloration des remplissages des pans de bois. Sur les charpentes des pans de bois, les coloris sont à rechercher à partir de colorants et harmonies en usage à l'époque. Il sera en particulier fait recherche des traces anciennes de décor peint pour servir de base à la restitution proposée.

Les indications de matériaux et de coloration seront indiquées de façon précise à l'appui de toute demande de travaux.

Sur les menuiseries anciennes, de façon générale, les peintures micro-poreuses de finition semi-mate ou satinée seront préférées aux laques trop tendues.

L'écueil ici aussi est de vouloir rendre neufs des objets qui ne le sont pas et dont la déformation et la patine constituent une partie du charme et de l'authenticité. Pour éviter les effets trop brutaux ou faussement neufs, il pourra être utilisé des techniques de glacis patine, et teintes altérées qui sont du ressort des peintres décorateurs.

Même remarque pour les ferronneries où la règle générale, en particulier sur les ferronneries les plus anciennes est de mettre en œuvre des tonalités très foncées dans l'esprit noir cassé. Des cas spécifiques d'architectures composées ou de création peuvent tolérer des exceptions à la règle générale.

Pour le cas particulier des façades enduites et dans le cas de mise en œuvre des mesures

transitoires envisagées, il sera fait usage exclusif de badigeons ou autre type de peintures minérales et perméables à la vapeur d'eau.

Compte tenu de la subtilité de ces mesures, il pourra être demandé, dans le cadre des autorisations administratives habituelles, la réalisation d'essais et échantillons soumis à son aval, préalablement à la mise en œuvre de ces mesures. Le non-respect de son accord entraînera la possibilité d'arrêt du chantier et de reprise du travail incriminé.

4.5 FACADES COMMERCIALES

Les façades commerciales sont un des facteurs importants de l'animation et de la qualité du paysage de nos villes et villages. Elles contribuent fortement à marquer l'espace traditionnel de la rue. Plus encore que les bâtiments qui les accueillent, ces éléments sont soumis au changement, à des mutations souvent rapides et éphémères. C'est donc aussi un domaine où la création peut et doit se développer et se renouveler.

Deux axes principaux devront donc conduire la réflexion :

- Souci de conservation : les dispositions commerciales ont donné lieu à des réalisations remarquables dont les résultats méritent d'être conservés, entretenus, restaurés et transmis, car ils contribuent à la richesse et à la mémoire de nos paysages urbains.

- Souci de transformation : plus que tout autre, le commerce est le domaine du mouvement, de la consommation et aussi de l'éphémère. Sensible aux modes et aux changements, il doit pouvoir évoluer et se renouveler. C'est d'ailleurs cette sensibilité aux modes qui a produit dès la fin du XVII^{e} siècle les riches exemples que nous admirons aujourd'hui. Il s'agit donc de permettre à la création de s'exprimer, mais en l'encadrant de règles générales qui permettront son insertion harmonieuse dans l'ensemble des activités de la ville.

4.5.1 LES DEVANTURES COMMERCIALES :

Les façades commerciales doivent prendre en compte la globalité de la façade de l'édifice :

- Respect du rythme vertical de l'immeuble. Conservation des limites de propriétés en individualisant chaque immeuble et sa devanture.

- Respect du rythme horizontal de l'immeuble. La devanture correspond au niveau réel du rez-de-chaussée, séparation commerce - logement nettement marquée.

- Respect de la composition de l'immeuble. L'axe de symétrie avec la porte d'entrée et les fenêtres des étages supérieurs est marqué.

- Respect des décors existants. Conservation et mise en valeur des pierres de taille, corniches, moulures, sculptures, etc.

L'installation d'auvents fixes est interdite. Les dispositifs mobiles formant stores-bannes sont autorisés sous conditions d'intégration du dispositif et de saillie limitée du coffre d'enroulement (15 cm maximum).

L'occupation des trottoirs à titre permanent est interdite. Les extensions de commerce sur la voie publique (étalage, terrasse, etc.) sont autorisés à titre provisoire sous conditions du caractère mobile des éléments.

L'occupation de voirie doit faire l'objet d'une convention avec la Ville de BEAUPREAU.

Devantures en feuillure :

L'aspect maçonné de la façade de l'édifice domine et doit être respecté ainsi que toute modénature préexistante.

Lorsque la structure a disparu, il est conseillé de la reconstituer pour la stabilité visuelle de l'immeuble et pour valoriser la présence de la maçonnerie.

Chaque baie du rez-de-chaussée doit correspondre à une baie de l'étage (parfois 2 travées).

Le retrait de la vitrine dans la baie doit être de 15 à 20 cm, sans retrait pour les entrées (sauf cas de fort dénivelé avec la voirie).

Le seuil doit être en pierre de taille ou en béton avec effet pierre de taille en finition. Les seuils carrelés sont proscrits.

Devantures en applique :

La façade commerciale est apposée en surépaisseur de la baie. Elle convient particulièrement aux façades en rez-de-chaussée dont les éléments architecturaux maçonnés ont disparu.

Les devantures anciennes doivent être conservées si leur état le permet ou restaurées.

Les devantures en appliques sont constituées d'un soubassement, de coffres latéraux (ou piédroits), et d'un bandeau surmonté d'une corniche. Ces éléments permettent d'intégrer les stores, fermetures et éclairages.

En hauteur, la limite supérieure des devantures est fixée par le niveau de plancher haut du rez-de-chaussée (ou par le bandeau en façade s'il existe).

Dans le cas d'occupation du rez-de-chaussée de plusieurs immeubles contigus par un même local commercial, les dispositions de devantures doivent clairement exprimer le maintien de la trame du parcellaire et la distinction des façades.

Le seuil doit être en pierre de taille ou en béton avec effet pierre de taille. Les seuils carrelés sont proscrits.

La saillie de la devanture en applique, sur l'emprise de la voie publique, doit respecter les dispositions prévues dans le cadre du PLU.

Les portes d'entrée des immeubles ne seront pas intégrées dans les devantures.

Devantures « contemporaines » :

Aujourd'hui, les types de devantures sont variés et il est important de conserver leur qualité. La simplicité sera privilégiée, les retraits et les biais des entrées seront proscrits.

Dans une telle liberté, la prise en compte de la façade de l'édifice, le dessin d'ensemble, le choix des matériaux, des couleurs et des finitions soignées sont déterminants.

4.5.2 ENSEIGNES

Le nombre des enseignes commerciales est limité à deux par établissement commercial.

L'une sera placée dans le plan parallèle à la façade et destinée à la lecture de face (enseigne bandeau), l'autre sera placée dans un plan perpendiculaire à la façade et destinée à la lecture de profil (enseigne drapeau).

Les enseignes doivent rester à l'échelle du bâtiment.

Enseignes bandeaux :

Les enseignes établies dans le plan parallèle à la façade ne doivent pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée. Elles seront placées au-dessus des vitrines, portes ou portails des commerces concernés.

Les caissons translucides avec lettrage, les lettres en tube luminescent et les dispositifs d'éclairages intermittents ou cinétiques sont interdits. L'éclairage sera effectué par spots dirigés sur l'enseigne.

Enseignes drapeau :

Les enseignes établies sur le plan perpendiculaire à la façade ne peuvent avoir une superficie supérieure à 0.50 m², avec une hauteur maximum de 1 m. Elles ne doivent pas dépasser le dessous du linteau des baies 1° étage. Leur saillie en avant du mur de la façade ne peut excéder 0.80 m. et ne doit former aucun obstacle à la circulation.

Les lettres en tube luminescent et les dispositifs d'éclairages intermittents ou cinétiques sont interdits. L'éclairage sera effectué par spots dirigés sur l'enseigne ou par caisson translucide avec lettrage.

4.6 BATIMENTS NOUVEAUX

Les centres des villes et villages sont généralement marqués par la multiplicité et l'imbrication des écritures architecturales. Les conditions économiques anciennes et l'obligation de faire avec les matériaux de proximité ont de fait souvent pondéré cette diversité et donné aux ensembles urbains une unité générale et une harmonie qui intègre et unifie cette diversité.

La multiplication des possibilités d'échange et de transport a souvent eu tendance à rompre cette régulation de fait. Dans les ensembles urbains de qualité que constituent les AVAP, il est donc cherché à encadrer cette diversité pour conserver ou retrouver cette unité fédérante. Et si la finalité première de l'AVAP n'est pas de réglementer dans le détail la forme architecturale, ni l'écriture, des bâtiments nouveaux, il s'agit par contre de veiller à la sauvegarde de l'harmonie de l'ensemble urbain préexistant.

Pour autant, et si le règlement tend à protéger les bâtiments intéressants qui constituent l'essence du patrimoine et du paysage de la cité, l'AVAP ne s'oppose pas à un renouvellement pondéré de la ville sur elle-même. Des constructions, transformations ou reconstructions sont donc possibles et parfois même souhaitables. Ces bâtiments peuvent bien sûr faire appel au registre des matériaux plus contemporains, et si la réutilisation ou l'interprétation des langages architecturaux traditionnels est souvent une prudence, comme une facilité, qui ne peuvent a priori être écartées, le recours à des formes plus contemporaines ou plus créatrices est souhaitable et doit être encouragé.

Mais l'écriture architecturale doit être urbaine et soignée, en rapport avec la qualité des lieux et ensembles où elle s'inscrit. La vérification et le contrôle de cette bonne relation résulteront du dialogue à établir dès l'amorce du projet avec les autorités chargées du suivi de la zone.
Par souci de simplification, en matière de constructions nouvelles, les règles en vigueur sont celles du règlement d'urbanisme communal (PLU).

Se surajoute la notion de respect du bâti environnant telle qu'elle est prise en compte dans la

règle des abords, notion ici étendue aux rues, aux quartiers et aux ensembles urbains analysés et recensés dans le cadre de l'étude, ainsi que le respect des règles d'épannelage tenant compte du gabarit des immeubles avoisinants et qui peuvent être une restriction par rapport aux règles générales.

Par ses volumes, son architecture et l'aspect comme la tonalité de ses matériaux, le bâtiment doit s'inscrire dans le paysage urbain déjà constitué, s'y harmoniser, l'enrichir et ne pas porter atteinte à son équilibre et à son harmonie.
Le respect des types, volumes, silhouettes et tonalités des matériaux environnants prime en ce sens sur le détail du dessin architectural, pour lequel aucune règle hormis celle de la qualité de l'écriture n'est à priori édictée.

Sont considérées comme constructions neuves :

- **Les constructions nouvelles sur terrains nus**
- **Les extensions ou surélévations de constructions existantes**
- **Les modifications importantes du bâti existant**

Les constructions neuves devront présenter un aspect « relationnel » direct avec les immeubles environnants. En particulier, il devra être tenu compte de l'ordonnancement du bâti existant porté à conserver sur les plans, des matériaux et des proportions d'ouvertures. Les éléments de raccordement avec les édifices voisins tiendront compte de la modénature, du niveau, des égouts de toiture et de l'altitude des étages du bâti existant porté à conserver. Une cohérence architecturale sera exigée entre le bâti existant et le bâti créé ou existant modifié.

L'écriture architecturale doit être d'un niveau de soin et de qualité en relation avec le contexte bâti environnant. Cette écriture devra donc être attestée par des documents de présentation en rapport avec l'exigence attendue : mise en relation avec les bâtiments voisins, expression précise des natures et teintes des matériaux employés, qualité et précision du volet d'insertion paysagère.

5. PRESCRIPTIONS URBAINES

5.1 REGLES D'URBANISME SPECIFIQUES A LA ZONE ZU1

5.1.1 PRISE EN COMPTE DE LA TRAME PARCELLAIRE

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade (rupture des volumes, colorimétrie, proportions variées des ouvertures, etc.) devra s'harmoniser au rythme des façades des bâtiments bordant la voie et au parcellaire préexistant.

Le découpage parcellaire devra permettre de maintenir, ou ne devra pas dénaturer, les caractéristiques des types architecturaux situés de part et d'autre du projet ou des types dominants la voie et caractérisant l'espace public.
En cas de modification des limites foncières, la dimension et la forme des nouvelles parcelles seront projetées en harmonie avec le système parcellaire correspondant au type architectural des édifices donnant sur la voie ou situées de part et d'autre du projet.

5.1.2 IMPLANTATION ET ALIGNEMENT

L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade sur rue, du rez-de-chaussée à la rive de toiture.
Des implantations en retrait par rapport à l'alignement pourront être autorisées :
- pour les édifices publics, à condition que les édifices respectent les caractéristiques du quartier dans lequel ils doivent être réalisés (implantation, volume, matériaux).
- pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait
- pour les constructions sur les voies pour lesquelles une servitude de recul des constructions est portée au plan.

5.1.3 CONTROLE DES HAUTEURS

La hauteur des constructions nouvelles, ou surélévation, à l'égout de toiture comme au faîtage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes dans l'ensemble homogène au sein duquel ces nouvelles constructions s'insèrent.

Une limitation est apportée par rapport aux règles de hauteur de construction des immeubles:
Pour tenir compte du respect des gabarits et du respect de l'épannelage de ces quartiers anciens et constitués, il est défini qu'en cas de surélévation ou de reconstruction d'un immeuble, la cote de la façade prise à l'égout du toit ne puisse être supérieure de plus de 50cm à l'égout du toit de l'immeuble voisin le plus haut, ni supérieure de plus de 1,5m par rapport à l'égout du toit de l'immeuble voisin le plus bas.
Même chose pour la côte au faîtage qui ne devra pas dépasser de plus de 1m celle du faîtage de l'immeuble voisin le plus haut ni dépasser de plus de 2 m. le faîtage le plus bas

des immeubles mitoyens.
Toutefois, dans des cas très spécifiques, il pourra être imposé que ces hauteurs soit réduites ou augmentées afin de ne pas créer de décalage trop important par rapport aux constructions contiguës.

En cas d'insertion dans un ensemble constitué, la cote à l'égout du toit et/ou à la corniche devra impérativement respecter celle des immeubles riverains.

Dans des cas très particuliers où l'application stricte de ces règles s'avérerait en contradiction avec les typologies urbaines environnantes, des adaptations ponctuelles pourront être étudiées.

5.1.4 TOITURES

5.1.4.1 FORMES DES TOITS

Le paysage traditionnel de ces villages est composé par une architecture de toitures correspondant aux écritures et spécificités constructives établies sur la longue durée : toiture à faible pente de type méridional (Sud-Loire), toiture à plus forte pente ici plus exceptionnelle et correspondant aux toitures ardoisées souvent réservées à des bâtiments particuliers.

Sauf cas d'exception, les toitures sont de volumétries simples et la recherche d'une inutile complexité est généralement à éviter.

Ces règles et cette recherche de simplicité comme d'unité avec les volumes environnants devront donc être respectées. Elles serviront de base pour la mise au point des projets élaborés.

5.1.4.2 TERRASSES EN TOITURES

De façon générale, le mode de couverture par toiture pentue en relation avec le paysage urbain constitué sera la règle à respecter. Les volumétries générales devront donc respecter celles des bâtis environnants.

Par exception et sur des portions mineures d'extensions ou de raccordement de corps de bâtiment, il pourra être fait usage de toitures terrasses. Dans tous les cas, ces ouvrages devront être traités avec soin, conçus de telle façon que toute disposition technique soit dissimulée à la vue depuis l'espace public (souches, ventilation). Dans le cas de tels projets, la végétalisation de ces toitures est vivement conseillée.

5.1.4.3 LES FAITAGES

Ils seront traités, de façon générale, en tuiles simples, de teinte rosée, sans emboîtement, posées sur bain de mortier de chaux naturelle et sable avec crêtes et embarrures.

Sur les bâtiments antérieurs au XVIII^{e} siècle, il pourra être exigé des tuiles vieillies. Sur les bâtiments postérieurs, à partir du XIX^{e} l'assemblage de tuiles à emboîtement mécanique de type losangé est plus généralement la règle.

La solution du faîtage en plomb est une formule plus onéreuse, réservée à des bâtiments monumentaux. Son usage ne peut qu'être exceptionnel et devra être justifié dans le cadre des demandes administratives nécessaires. Sur les bâtiments postérieurs, à partir

du XIX^e^ le zinc est couramment utilisé.

Les solins seront également réalisés avec mortier de chaux aérienne naturelle et sable, sans aucune trace de zingueries apparentes. Sur les bâtiments postérieurs, à partir du XIX^e^ le zinc est couramment utilisé et les solins sont à traiter en fonction des modes de faire correspondants.

Des poinçons ornés, flammes et décors qui ornent parfois les faîtages des toitures, les plus soignée devront être respectés et entretenus ou restaurés. Ils sont souvent recouverts de plomb. Leur restitution pourra être imposée dans le cadre des autorisations administratives habituelles. Ces factures spécifiques devront être respectées voire restituées.

Dans l'architecture de la fin du XIX^e^ siècle, le zinc est très présent en couverture et peut donner lieu à des mises en œuvre à effet décoratif de grande qualité : épi, faîtage ou membron… Ces dispositifs seront maintenus, protégés et devront être restaurés ou restitués.

De même, noues et arêtiers sont couramment traités en zinc, dans la mesure où ces dispositifs concourent à l'aspect de l'immeuble et dans les ensembles urbains où ce type d'architecture est prédominant, l'usage du zinc sera maintenu. Dans les bâtiments isolés, dans des ensembles plus anciens il pourra être demandé des solutions à noues fermées et arêtiers en ardoises. Mais sauf cas d'exception, les noues et arêtiers resteront à angles vifs.

Les sorties de ventilation en relief sont prohibées. Pour les toits d'ardoises, les ventilations se feront par pose de grille de teinte ardoise intégrée dans le plan de toiture, sans saillie ni relief. En cas de nécessité technique, la sortie sera dissimulée dans un outeau de petite taille dont le projet et le dessin seront préalablement étudiés et transmis aux autorités compétentes. Pour les toitures en tuiles, les ventilations se glisseront également dans le plan de la toiture, type tuile chatière ou outeau. Le matériau tuile sera conservé.

Sur les saillies horizontales des maçonneries comme des pans de bois, il sera mis en place des bandes de protection en métal.

Sur les bâtiments du XVIII^e^ siècle le plomb sera utilisé chaque fois que la souplesse des formes à traiter justifiera son usage. Dans les cas les plus simples, le zinc pourra être accepté. Il pourra être imposé l'usage d'un zinc pré-patiné.

Sur les bâtiments du XIX^e^ siècle, comme sur les bâtiments plus récents, l'usage du zinc est de coutume. Pour chacun de ces métaux, il sera fait le plus grand cas des contraintes de pose et de dilatation.

5.1.4.4 OUVERTURES EN TOITURES

De façon traditionnelle, et à l'exception de lucarnes qui sont généralement des ouvrages soignés et dessinés voire très sculptés, les combles et toitures ne sont pas éclairés, en particulier dans le cas de toitures tuiles à faible pente.

Pour les toitures en ardoises à plus forte pente et à partir du XIX^e^ siècle, apparaît l'usage de petits châssis de toiture en fonte ou en zinc, voire de verres dormants, toujours de

petites dimensions, plus hautes que larges et généralement composés avec le rythme des façades correspondantes. Les usages modifiés amènent un développement de l'usage de ces combles antérieurement non-habités et posent de ce fait des problèmes de traitement des ouvertures.

Sur des bâtis ayant des combles intérieurs et des toitures pentues, peuvent être mis en place des châssis modernes de petites dimensions (70 cm de large x 90cm de haut maximum) encastrés et intégrés dans le plan de la toiture et présentant des subdivisions verticales dans l'esprit du châssis ancien, composés en relation avec le rythme de la façade.

Pour les toitures en tuile, l'utilisation de châssis de toiture est a priori interdite, sauf cas d'exception qui respectera les règles de composition.

Cas particuliers (sauf pour les immeubles remarquables) : pourront être autorisés la mise en place de grandes verrières type ateliers d'artiste de rythme vertical resserré et composé avec le dessin général de l'édifice. Ces dispositions peuvent être envisagées en cas d'amélioration climatique et thermique de l'habitat. Elles seront à privilégier sur les façades arrière et pourront être refusées si elles sont de nature à altérer l'architecture générale de l'édifice.

5.1.5 POINTS PARTICULIERS

5.1.5.1 RESEAUX

Sont interdits :

- les installations sous forme de câbles aériens, des réseaux de distribution de toute nature, notamment :
  - EDF en basse, moyenne et haute tension
  - Télécommunication
  - Eclairage public
  - Les paraboles vues depuis l'espace public
  - Les coffrets et bornes divers venant en saillie sur l'espace public, sauf justification technique montrant qu'aucune autre solution ne peut être trouvée.

Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets techniques extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment ou masqués (aucune saillie ne sera acceptée). La position dans le hall de l'immeuble est préconisée.

L'aménagement des raccordements de réseaux aux immeubles protégés doit être adapté à la nature de la construction :

Coffrets et boîtes de raccordement disposés en dehors des façades principales, reportés sur les murs de clôture ou les annexes, ou bien en cas de nécessité inscrits dans la composition de la façade.

Couvercles de coffrets remplacés ou complétés par un volet en bois ou en fer peints.

Les câbles de façades seront peints, ton pierre.

5.1.5.2 CAPTEURS SOLAIRES ET PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

Les capteurs solaires sont interdits dans les zones d'habitat dense ZU1.

5.1.5.3 EOLIENNES

L'installation d'éoliennes, y compris les éoliennes domestiques, est interdite à l'intérieur du périmètre de l'AVAP.

5.1.5.4 EDICULES ANNEXES

Les édicules annexes comprennent les abris de jardins, les garages, les locaux techniques, les piscines et leurs barrières. Ces constructions doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation sous la forme d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux, comportant un projet détaillé présenté dans son contexte.

Ces édicules annexes, doivent être traités en harmonie avec la construction principale et avec le même soin. La conception de ces édifices devra donc tenir compte d'une mise en relation avec l'environnement architectural et paysager. La présentation des documents joints aux demandes devront permettre de juger et de se rendre compte de la bonne insertion du projet dans son contexte proche et lointain : élévations, simulations, photographies.

La forme et le volume de ces annexes doivent correspondre à la vérité constructive de leur fonction.

Leur implantation sur la parcelle et leur composition avec le bâtiment principal contribuent à une perception d'ensemble. Pour maintenir la continuité architecturale et urbaine du bâti elles seront implantées de préférence en contiguïté de la maison. Elles pourront être implantées en limite parcellaire, calées contre les murets existants s'ils existent ou à un angle de la parcelle.

Pour le choix des matériaux et les dessins des ouvrages, il est conseillé de s'inspirer des éléments contenus dans l'analyse du bâti comme dans les parties réglementaires générales concernant les constructions et les matériaux. De façon générale, les matériaux naturels seront privilégiés, tout comme une couverture de teinte neutre. Le plastique est fortement déconseillé tout comme la mise en place de constructions inadaptées ou incohérentes, de type chalets préfabriqués en bois ou en métal.

La construction de piscines découvertes, sous réserve d'un traitement architectural intégré (bassin et revêtements périphériques de ton neutre, de ton sable, ou foncé), peut être autorisée à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics.

5.1.5.5 REGLEMENT DE LA PUBLICITE

La publicité est interdite dans le périmètre de la l'AVAP, sauf dispositions particulières réglementées par la Zone de Publicité Restreinte, établie en application de la loi du 29 décembre 1979 dans le règlement local de publicité.

5.2 REGLES D'URBANISME SPECIFIQUES A LA ZONE ZU2

5.2.1 PRISE EN COMPTE DE LA TRAME PARCELLAIRE

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade (rupture des volumes, colorimétrie, proportions variées des ouvertures, etc.) devra s'harmoniser au rythme des façades des bâtiments bordant la voie et au parcellaire préexistant.

Le découpage parcellaire devra permettre de maintenir, ou ne devra pas dénaturer, les caractéristiques des types architecturaux situés de part et d'autre du projet ou des types dominants la voie et caractérisant l'espace public.
En cas de modification des limites foncières, la dimension et la forme des nouvelles parcelles seront projetées en harmonie avec le système parcellaire correspondant au type architectural des édifices donnant sur la voie ou situées de part et d'autre du projet.

5.2.2 IMPLANTATION ET ALIGNEMENT

L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade sur rue, du rez-de-chaussée à la rive de toiture.
Des implantations en retrait par rapport à l'alignement pourront être autorisées :
- pour les édifices publics, à condition que les édifices respectent les caractéristiques du quartier dans lequel ils doivent être réalisés (implantation, volume, matériaux).
- pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait
- pour les constructions sur les voies pour lesquelles une servitude de recul des constructions est portée au plan.

5.2.3 CONTROLE DES HAUTEURS

La hauteur des constructions nouvelles, ou surélévation, à l'égout de toiture comme au faîtage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes dans l'ensemble homogène au sein duquel ces nouvelles constructions s'insèrent.

Une limitation est apportée par rapport aux règles de hauteur de construction des immeubles:
Pour tenir compte du respect des gabarits et du respect de l'épannelage de ces quartiers anciens et constitués, il est défini qu'en cas de surélévation ou de reconstruction d'un immeuble, la cote de la façade prise à l'égout du toit ne puisse être supérieure de plus de 50cm à l'égout du toit de l'immeuble voisin le plus haut, ni supérieure de plus de 1,5m par rapport à l'égout du toit de l'immeuble voisin le plus bas.
Même chose pour la côte au faîtage qui ne devra pas dépasser de plus de 1m celle du faîtage de l'immeuble voisin le plus haut ni dépasser de plus de 2 m. le faîtage le plus bas des immeubles mitoyens.
Toutefois, dans des cas très spécifiques, il pourra être imposé que ces hauteurs soit réduites ou augmentées afin de ne pas créer de décalage trop important par rapport aux constructions contiguës.

En cas d'insertion dans un ensemble constitué, la cote à l'égout du toit et/ou à la corniche devra impérativement respecter celle des immeubles riverains.

Dans des cas très particuliers où l'application stricte de ces règles s'avérerait en

contradiction avec les typologies urbaines environnantes, des adaptations ponctuelles pourront être étudiées.

5.2.4 TOITURES

5.2.4.1 FORMES DES TOITS

Le paysage traditionnel de ces villages est composé par une architecture de toitures correspondant aux écritures et spécificités constructives établies sur la longue durée : toiture à faible pente de type méridional (Sud-Loire), toiture à plus forte pente ici plus exceptionnelle et correspondant aux toitures ardoisées souvent réservées à des bâtiments particuliers.

Sauf cas d'exception, les toitures sont de volumétries simples et la recherche d'une inutile complexité est généralement à éviter.

Ces règles et cette recherche de simplicité comme d'unité avec les volumes environnants devront donc être respectées. Elles serviront de base pour la mise au point des projets élaborés.

5.2.4.2 TERRASSES EN TOITURES

De façon générale, le mode de couverture par toiture pentue en relation avec le paysage urbain constitué sera la règle à respecter. Les volumétries générales devront donc respecter celles des bâtis environnants.

Par exception et sur des portions mineures d'extensions ou de raccordement de corps de bâtiment, il pourra être fait usage de toitures terrasses. Dans tous les cas, ces ouvrages devront être traités avec soin, conçus de telle façon que toute disposition technique soit dissimulée à la vue depuis l'espace public (souches, ventilation). Dans le cas de tels projets, la végétalisation de ces toitures est vivement conseillée.

5.2.4.3 LES FAITAGES

Ils seront traités, de façon générale, en tuiles simples, de teinte rosée, sans emboîtement, posées sur bain de mortier de chaux naturelle et sable avec crêtes et embarrures.

Sur les bâtiments antérieurs au XVIII^{e} siècle, il pourra être exigé des tuiles vieillies. Sur les bâtiments postérieurs, à partir du XIX^{e} l'assemblage de tuiles à emboîtement mécanique de type losangé est plus généralement la règle.

La solution du faîtage en plomb est une formule plus onéreuse, réservée à des bâtiments monumentaux. Son usage ne peut qu'être exceptionnel et devra être justifié dans le cadre des demandes administratives nécessaires. Sur les bâtiments postérieurs, à partir du XIX^{e} le zinc est couramment utilisé.

Les solins seront également réalisés avec mortier de chaux aérienne naturelle et sable, sans aucune trace de zingueries apparentes. Sur les bâtiments postérieurs, à partir du XIX^{e} le zinc est couramment utilisé et les solins sont à traiter en fonction des modes de faire correspondants.

Des poinçons ornés, flammes et décors qui ornent parfois les faîtages des toitures, les plus soignée devront être respectés et entretenus ou restaurés. Ils sont souvent recouverts

de plomb. Leur restitution pourra être imposée dans le cadre des autorisations administratives habituelles. Ces factures spécifiques devront être respectées voire restituées.

Dans l'architecture de la fin du XIX^e^ siècle, le zinc est très présent en couverture et peut donner lieu à des mises en œuvre à effet décoratif de grande qualité : épi, faîtage ou membron… Ces dispositifs seront maintenus, protégés et devront être restaurés ou restitués.

De même, noues et arêtiers sont couramment traités en zinc, dans la mesure où ces dispositifs concourent à l'aspect de l'immeuble et dans les ensembles urbains où ce type d'architecture est prédominant, l'usage du zinc sera maintenu. Dans les bâtiments isolés, dans des ensembles plus anciens il pourra être demandé des solutions à noues fermées et arêtiers en ardoises. Mais sauf cas d'exception, les noues et arêtiers resteront à angles vifs.

Les sorties de ventilation en relief sont prohibées. Pour les toits d'ardoises, les ventilations se feront par pose de grille de teinte ardoise intégrée dans le plan de toiture, sans saillie ni relief. En cas de nécessité technique, la sortie sera dissimulée dans un outeau de petite taille dont le projet et le dessin seront préalablement étudiés et transmis aux autorités compétentes. Pour les toitures en tuiles, les ventilations se glisseront également dans le plan de la toiture, type tuile chatière ou outeau. Le matériau tuile sera conservé.

Sur les saillies horizontales des maçonneries comme des pans de bois, il sera mis en place des bandes de protection en métal.

Sur les bâtiments du XVIII^e^ siècle le plomb sera utilisé chaque fois que la souplesse des formes à traiter justifiera son usage. Dans les cas les plus simples, le zinc pourra être accepté. Il pourra être imposé l'usage d'un zinc pré-patiné.

Sur les bâtiments du XIX^e^ siècle, comme sur les bâtiments plus récents, l'usage du zinc est de coutume. Pour chacun de ces métaux, il sera fait le plus grand cas des contraintes de pose et de dilatation.

5.2.4.4 OUVERTURES EN TOITURES

De façon traditionnelle, et à l'exception de lucarnes qui sont généralement des ouvrages soignés et dessinés voire très sculptés, les combles et toitures ne sont pas éclairés, en particulier dans le cas de toitures tuiles à faible pente.

Pour les toitures en ardoises à plus forte pente et à partir du XIX^e^ siècle, apparaît l'usage de petits châssis de toiture en fonte ou en zinc, voire de verres dormants, toujours de petites dimensions, plus hautes que larges et généralement composés avec le rythme des façades correspondantes. Les usages modifiés amènent un développement de l'usage de ces combles antérieurement non-habités et posent de ce fait des problèmes de traitement des ouvertures.

Sur des bâtis ayant des combles intérieurs et des toitures pentues, peuvent être mis en place des châssis modernes de petites dimensions (70 cm de large x 90cm de haut maximum) encastrés et intégrés dans le plan de la toiture et présentant des subdivisions verticales dans l'esprit du châssis ancien, composés en relation avec le rythme de la

façade.

Pour les toitures en tuile, l'utilisation de châssis de toiture est a priori interdite, sauf cas d'exception qui respectera les règles de composition.

Cas particuliers (sauf pour les immeubles remarquables) : pourront être autorisés la mise en place de grandes verrières type ateliers d'artiste de rythme vertical resserré et composé avec le dessin général de l'édifice. Ces dispositions peuvent être envisagées en cas d'amélioration climatique et thermique de l'habitat. Elles seront à privilégier sur les façades arrière et pourront être refusées si elles sont de nature à altérer l'architecture générale de l'édifice.

5.2.5 POINTS PARTICULIERS

5.2.5.1 RESEAUX

Sont interdits :

- les installations sous forme de câbles aériens, des réseaux de distribution de toute nature, notamment :
  - EDF en basse, moyenne et haute tension
  - Télécommunication
  - Eclairage public
  - Les paraboles vues depuis l'espace public
  - Les coffrets et bornes divers venant en saillie sur l'espace public, sauf justification technique montrant qu'aucune autre solution ne peut être trouvée.

Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets techniques extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment ou masqués (aucune saillie ne sera acceptée). La position dans le hall de l'immeuble est préconisée.

L'aménagement des raccordements de réseaux aux immeubles protégés doit être adapté à la nature de la construction :

Coffrets et boîtes de raccordement disposés en dehors des façades principales, reportés sur les murs de clôture ou les annexes, ou bien en cas de nécessité inscrits dans la composition de la façade.

Couvercles de coffrets remplacés ou complétés par un volet en bois ou en fer peints.

Les câbles de façades seront peints, ton pierre.

5.2.5.2 CAPTEURS SOLAIRES ET PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

Sur les bâtiments majeurs, à valeur patrimoniale remarquable, la pose de capteurs solaires est difficile à réaliser de façon visuellement acceptable. Sauf cas d'exception lié à un contexte architectural très particulier, l'utilisation de ces dispositifs en toiture n'est pas autorisée sur ces bâtiments.

Pour les autres édifices, ces dispositifs ne sont pas autorisés sur les toitures visibles depuis l'espace public, mais des cas d'exception peuvent être acceptés sur des bâtis non-majeurs, en cas de transformations, créations et extensions. Peuvent être également recherchées des

implantations au sol ou en jardin qui devront être réalisées dans un souci de préservation des paysages et de protection des vues extérieures.

Dans tous les cas, un dessin précis d'implantation devra être soumis lors de du dépôt de permis de construire. Similaires à une verrière, les capteurs solaires et panneaux se substituent obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise. Les panneaux doivent être conçus comme un seul élément global, intégrés dans le plan de la toiture, sans saillies ni reliefs particuliers. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par la tuile ou l'ardoise. La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre, et harmonisée dans la nuance, avec la teinte du matériau de couverture, et ce afin d'en atténuer la perception (par exemple RAL 7037 ou plus sombre).

5.2.5.3 EOLIENNES

L'installation d'éoliennes, y compris les éoliennes domestiques, est interdite à l'intérieur du périmètre de l'AVAP.

5.1.5.4 EDICULES ANNEXES

Les édicules annexes comprennent les abris de jardins, les garages, les locaux techniques, les piscines et leurs barrières. Ces constructions doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation sous la forme d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux, comportant un projet détaillé présenté dans son contexte.

Ces édicules annexes, doivent être traités en harmonie avec la construction principale et avec le même soin. La conception de ces édifices devra donc tenir compte d'une mise en relation avec l'environnement architectural et paysager. La présentation des documents joints aux demandes devront permettre de juger et de se rendre compte de la bonne insertion du projet dans son contexte proche et lointain : élévations, simulations, photographies.

La forme et le volume de ces annexes doivent correspondre à la vérité constructive de leur fonction. Leur implantation sur la parcelle et leur composition avec le bâtiment principal contribuent à une perception d'ensemble. Pour maintenir la continuité architecturale et urbaine du bâti elles seront implantées de préférence en contiguïté de la maison. Elles pourront être implantées en limite parcellaire, calées contre les murets existants s'ils existent ou à un angle de la parcelle.

Pour le choix des matériaux et les dessins des ouvrages, il est conseillé de s'inspirer des éléments contenus dans l'analyse du bâti comme dans les parties réglementaires générales concernant les constructions et les matériaux. De façon générale, les matériaux naturels seront privilégiés, tout comme une couverture de teinte neutre. Le plastique est fortement déconseillé tout comme la mise en place de constructions inadaptées ou incohérentes, de type chalets préfabriqués en bois ou en métal.

La construction de piscines découvertes, sous réserve d'un traitement architectural intégré (bassin et revêtements périphériques de ton neutre, de ton sable, ou foncé), peut être autorisée à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics.

5.2.5.5 REGLEMENT DE LA PUBLICITE

La publicité est interdite dans le périmètre de la l'AVAP, sauf dispositions particulières réglementées par la Zone de Publicité Restreinte, établie en application de la loi du 29 décembre 1979 dans le règlement local de publicité.

5.3 REGLES D'URBANISME SPECIFIQUES A LA ZONE ZU3

5.3.1 PRISE EN COMPTE DE LA TRAME PARCELLAIRE

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade (rupture des volumes, colorimétrie, proportions variées des ouvertures, etc.) devra s'harmoniser au rythme des façades des bâtiments bordant la voie et au parcellaire préexistant.

Le découpage parcellaire devra permettre de maintenir, ou ne devra pas dénaturer, les caractéristiques des types architecturaux situés de part et d'autre du projet ou des types dominants la voie et caractérisant l'espace public.
En cas de modification des limites foncières, la dimension et la forme des nouvelles parcelles seront projetées en harmonie avec le système parcellaire correspondant au type architectural des édifices donnant sur la voie ou situées de part et d'autre du projet.

5.3.2 IMPLANTATION ET ALIGNEMENT

L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade sur rue, du rez-de-chaussée à la rive de toiture.
Des implantations en retrait par rapport à l'alignement pourront être autorisées :
- pour les édifices publics, à condition que les édifices respectent les caractéristiques du quartier dans lequel ils doivent être réalisés (implantation, volume, matériaux).
- pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait
- pour les constructions sur les voies pour lesquelles une servitude de recul des constructions est portée au plan.
- à l'intérieur des ensembles inscrits dans les zones ZU3 et sous respect de la qualité d'ensemble de la composition et de la composition des silhouettes lointaines

5.3.3 CONTROLE DES HAUTEURS

La hauteur des constructions nouvelles, ou surélévation, à l'égout de toiture comme au faîtage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes dans l'ensemble homogène au sein duquel ces nouvelles constructions s'insèrent.

En cas d'insertion dans un ensemble constitué, la cote à l'égout du toit et/ou à la corniche devra impérativement respecter celle des immeubles riverains.

Dans des cas très particuliers où l'application stricte de ces règles s'avérerait en contradiction avec les typologies urbaines environnantes, des adaptations ponctuelles pourront être étudiées.

5.3.4 TOITURES

5.3.4.1 FORMES DES TOITS

Le paysage traditionnel de ces villages est composé par une architecture de toitures correspondant aux écritures et spécificités constructives établies sur la longue durée : toiture à faible pente de type méridional (Sud-Loire), toiture à plus forte pente ici plus exceptionnelle et correspondant aux toitures ardoisées souvent réservées à des bâtiments particuliers.

Sauf cas d'exception, les toitures sont de volumétries simples et la recherche d'une

inutile complexité est généralement à éviter.

Ces règles et cette recherche de simplicité comme d'unité avec les volumes environnants devront donc être respectées. Elles serviront de base pour la mise au point des projets élaborés.

5.3.4.2 TERRASSES EN TOITURES

De façon générale, le mode de couverture par toiture pentue en relation avec le paysage urbain constitué sera la règle à respecter. Les volumétries générales devront donc respecter celles des bâtis environnants.

Par exception et sur des portions mineures d'extensions ou de raccordement de corps de bâtiment, il pourra être fait usage de toitures terrasses. Dans tous les cas, ces ouvrages devront être traités avec soin, conçus de telle façon que toute disposition technique soit dissimulée à la vue depuis l'espace public (souches, ventilation). Dans le cas de tels projets, la végétalisation de ces toitures est vivement conseillée.

5.3.4.3 LES FAITAGES

Ils seront traités, de façon générale, en tuiles simples, de teinte rosée, sans emboîtement, posées sur bain de mortier de chaux naturelle et sable avec crêtes et embarrures.

Sur les bâtiments antérieurs au XVIII^{e} siècle, il pourra être exigé des tuiles vieillies. Sur les bâtiments postérieurs, à partir du XIX^{e} l'assemblage de tuiles à emboîtement mécanique de type losangé est plus généralement la règle.

La solution du faîtage en plomb est une formule plus onéreuse, réservée à des bâtiments monumentaux. Son usage ne peut qu'être exceptionnel et devra être justifié dans le cadre des demandes administratives nécessaires. Sur les bâtiments postérieurs, à partir du XIX^{e} le zinc est couramment utilisé.

Les solins seront également réalisés avec mortier de chaux aérienne naturelle et sable, sans aucune trace de zingueries apparentes. Sur les bâtiments postérieurs, à partir du XIX^{e} le zinc est couramment utilisé et les solins sont à traiter en fonction des modes de faire correspondants.

Des poinçons ornés, flammes et décors qui ornent parfois les faîtages des toitures, les plus soignée devront être respectés et entretenus ou restaurés. Ils sont souvent recouverts de plomb. Leur restitution pourra être imposée dans le cadre des autorisations administratives habituelles. Ces factures spécifiques devront être respectées voire restituées.

Dans l'architecture de la fin du XIX^{e} siècle, le zinc est très présent en couverture et peut donner lieu à des mises en œuvre à effet décoratif de grande qualité : épi, faîtage ou membron… Ces dispositifs seront maintenus, protégés et devront être restaurés ou restitués.

De même, noues et arêtiers sont couramment traités en zinc, dans la mesure où ces dispositifs concourent à l'aspect de l'immeuble et dans les ensembles urbains où ce type d'architecture est prédominant, l'usage du zinc sera maintenu. Dans les bâtiments

isolés, dans des ensembles plus anciens il pourra être demandé des solutions à noues fermées et arêtiers en ardoises. Mais sauf cas d'exception, les noues et arêtiers resteront à angles vifs.

Les sorties de ventilation en relief sont prohibées. Pour les toits d'ardoises, les ventilations se feront par pose de grille de teinte ardoise intégrée dans le plan de toiture, sans saillie ni relief. En cas de nécessité technique, la sortie sera dissimulée dans un outeau de petite taille dont le projet et le dessin seront préalablement étudiés et transmis aux autorités compétentes. Pour les toitures en tuiles, les ventilations se glisseront également dans le plan de la toiture, type tuile chatière ou outeau. Le matériau tuile sera conservé.

Sur les saillies horizontales des maçonneries comme des pans de bois, il sera mis en place des bandes de protection en métal.

Sur les bâtiments du XVIII^{e} siècle le plomb sera utilisé chaque fois que la souplesse des formes à traiter justifiera son usage. Dans les cas les plus simples, le zinc pourra être accepté. Il pourra être imposé l'usage d'un zinc pré-patiné.

Sur les bâtiments du XIX^{e} siècle, comme sur les bâtiments plus récents, l'usage du zinc est de coutume. Pour chacun de ces métaux, il sera fait le plus grand cas des contraintes de pose et de dilatation.

5.3.4.4 OUVERTURES EN TOITURES

De façon traditionnelle, et à l'exception de lucarnes qui sont généralement des ouvrages soignés et dessinés voire très sculptés, les combles et toitures ne sont pas éclairés, en particulier dans le cas de toitures tuiles à faible pente.

Pour les toitures en ardoises à plus forte pente et à partir du XIX^{e} siècle, apparaît l'usage de petits châssis de toiture en fonte ou en zinc, voire de verres dormants, toujours de petites dimensions, plus hautes que larges et généralement composés avec le rythme des façades correspondantes. Les usages modifiés amènent un développement de l'usage de ces combles antérieurement non-habités et posent de ce fait des problèmes de traitement des ouvertures.

Sur des bâtis ayant des combles intérieurs et des toitures pentues, peuvent être mis en place des châssis modernes de petites dimensions (70 cm de large x 90cm de haut maximum) encastrés et intégrés dans le plan de la toiture et présentant des subdivisions verticales dans l'esprit du châssis ancien, composés en relation avec le rythme de la façade.

Pour les toitures en tuile, l'utilisation de châssis de toiture est a priori interdite, sauf cas d'exception qui respectera les règles de composition.

Cas particuliers (sauf pour les immeubles remarquables) : pourront être autorisés la mise en place de grandes verrières type ateliers d'artiste de rythme vertical resserré et composé avec le dessin général de l'édifice. Ces dispositions peuvent être envisagées en cas d'amélioration climatique et thermique de l'habitat. Elles seront à privilégier sur les façades arrière et pourront être refusées si elles sont de nature à altérer l'architecture générale de l'édifice.

5.3.5 POINTS PARTICULIERS

5.3.5.1 RESEAUX

Sont interdits :

- les installations sous forme de câbles aériens, des réseaux de distribution de toute nature, notamment :
  - EDF en basse, moyenne et haute tension
  - Télécommunication
  - Eclairage public
  - Les paraboles vues depuis l'espace public
  - Les coffrets et bornes divers venant en saillie sur l'espace public, sauf justification technique montrant qu'aucune autre solution ne peut être trouvée.

Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets techniques extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment ou masqués (aucune saillie ne sera acceptée). La position dans le hall de l'immeuble est préconisée.

L'aménagement des raccordements de réseaux aux immeubles protégés doit être adapté à la nature de la construction :

Coffrets et boîtes de raccordement disposés en dehors des façades principales, reportés sur les murs de clôture ou les annexes, ou bien en cas de nécessité inscrits dans la composition de la façade.

Couvercles de coffrets remplacés ou complétés par un volet en bois ou en fer peints.

Les câbles de façades seront peints, ton pierre.

5.3.5.2 CAPTEURS SOLAIRES ET PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

Sur les bâtiments majeurs de cette zone ZU3, urbains et villageois, à valeur patrimoniale remarquable, la pose de capteurs solaires est difficile à réaliser de façon visuellement acceptable. Sauf cas d'exception lié à un contexte architectural très particulier, l'utilisation de ces dispositifs en toiture n'est pas autorisée sur ces bâtiments.

Sur les autres édifices moins protégés, ces dispositifs ne sont pas autorisés sur les toitures visibles depuis l'espace public, mais des cas d'exception peuvent être acceptés sur des bâtis non-majeurs, en cas de transformations, créations et extensions. Peuvent être également recherchées des implantations au sol ou en jardin qui devront être réalisées dans un souci de préservation des paysages et de protection des vues extérieures.

Dans tous les cas, un dessin précis d'implantation devra être soumis lors de du dépôt de permis de construire. Similaires à une verrière, les capteurs solaires et panneaux se substituent obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise. Les panneaux doivent être conçus comme un seul élément global, intégrés dans le plan de la toiture, sans saillies ni reliefs particuliers. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par la tuile ou l'ardoise. La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre, et harmonisée dans la nuance, avec la teinte du matériau de couverture, et ce afin d'en atténuer la perception (par exemple RAL 7037 ou plus sombre).

5.3.5.3 EOLIENNES

L'installation d'éoliennes, y compris les éoliennes domestiques, est interdite à l'intérieur du périmètre de l'AVAP.

5.1.5.4 EDICULES ANNEXES

Les édicules annexes comprennent les abris de jardins, les garages, les locaux techniques, les piscines et leurs barrières. Ces constructions doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation sous la forme d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux, comportant un projet détaillé présenté dans son contexte.

Ces édicules annexes, doivent être traités en harmonie avec la construction principale et avec le même soin. La conception de ces édifices devra donc tenir compte d'une mise en relation avec l'environnement architectural et paysager. La présentation des documents joints aux demandes devront permettre de juger et de se rendre compte de la bonne insertion du projet dans son contexte proche et lointain : élévations, simulations, photographies.

La forme et le volume de ces annexes doivent correspondre à la vérité constructive de leur fonction.

Leur implantation sur la parcelle et leur composition avec le bâtiment principal contribuent à une perception d'ensemble. Pour maintenir la continuité architecturale et urbaine du bâti elles seront implantées de préférence en contiguïté de la maison. Elles pourront être implantées en limite parcellaire, calées contre les murets existants s'ils existent ou à un angle de la parcelle.

Pour le choix des matériaux et les dessins des ouvrages, il est conseillé de s'inspirer des éléments contenus dans l'analyse du bâti comme dans les parties réglementaires générales concernant les constructions et les matériaux. De façon générale, les matériaux naturels seront privilégiés, tout comme une couverture de teinte neutre. Le plastique est fortement déconseillé tout comme la mise en place de constructions inadaptées ou incohérentes, de type chalets préfabriqués en bois ou en métal.

La construction de piscines découvertes, sous réserve d'un traitement architectural intégré (bassin et revêtements périphériques de ton neutre, de ton sable, ou foncé), peut être autorisée à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics.

5.3.5.5 REGLEMENT DE LA PUBLICITE

La publicité est interdite dans le périmètre de la l'AVAP, sauf dispositions particulières réglementées par la Zone de Publicité Restreinte, établie en application de la loi du 29 décembre 1979 dans le règlement local de publicité.

5.4 REGLES D'URBANISME SPECIFIQUES AUX ZONES NATURELLES

5.4.1 PRISE EN COMPTE DE LA TRAME PARCELLAIRE

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade (rupture des volumes, colorimétrie, proportions variées des ouvertures, etc.) devra s'harmoniser au rythme des façades des bâtiments bordant la voie et au parcellaire préexistant.

Le découpage parcellaire devra permettre de maintenir, ou ne devra pas dénaturer, les caractéristiques des types architecturaux situés de part et d'autre du projet ou des types dominants la voie et caractérisant l'espace public.

En cas de modification des limites foncières, la dimension et la forme des nouvelles parcelles seront projetées en harmonie avec le système parcellaire correspondant au type architectural des édifices donnant sur la voie ou situées de part et d'autre du projet.

5.4.2 IMPLANTATION ET ALIGNEMENT

L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade sur rue, du rez-de-chaussée à la rive de toiture.
Des implantations en retrait par rapport à l'alignement pourront être autorisées :
- pour les édifices publics et agricoles, à condition que les édifices respectent les caractéristiques du quartier dans lequel ils doivent être réalisés (implantation, volume, matériaux).
- pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait
- pour les constructions sur les voies pour lesquelles une servitude de recul des constructions est portée au plan.

5.4.3 CONTROLE DES HAUTEURS

La hauteur des constructions nouvelles, ou surélévation, à l'égout de toiture comme au faîtage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes dans l'ensemble homogène au sein duquel ces nouvelles constructions s'insèrent.

En cas d'insertion dans un ensemble constitué, la cote à l'égout du toit et/ou à la corniche devra impérativement respecter celle des immeubles riverains.

Dans des cas très particuliers où l'application stricte de ces règles s'avérerait en contradiction avec les typologies urbaines environnantes, des adaptations ponctuelles pourront être étudiées.

5.4.4 TOITURES

5.4.4.1 FORMES DES TOITS

Le paysage traditionnel de ces villages est composé par une architecture de toitures correspondant aux écritures et spécificités constructives établies sur la longue durée : toiture à faible pente de type méridional (Sud-Loire), toiture à plus forte pente ici plus exceptionnelle et correspondant aux toitures ardoisées souvent réservées à des bâtiments particuliers.

Sauf cas d'exception, les toitures sont de volumétries simples et la recherche d'une

inutile complexité est généralement à éviter.

Ces règles et cette recherche de simplicité comme d'unité avec les volumes environnants devront donc être respectées. Elles serviront de base pour la mise au point des projets élaborés.

5.4.4.2 TERRASSES EN TOITURES

De façon générale, le mode de couverture par toiture pentue en relation avec le paysage urbain constitué sera la règle à respecter. Les volumétries générales devront donc respecter celles des bâtis environnants.

Par exception et sur des portions mineures d'extensions ou de raccordement de corps de bâtiment, il pourra être fait usage de toitures terrasses. Dans tous les cas, ces ouvrages devront être traités avec soin, conçus de telle façon que toute disposition technique soit dissimulée à la vue depuis l'espace public (souches, ventilation). Dans le cas de tels projets, la végétalisation de ces toitures est vivement conseillée.

5.4.4.3 LES FAITAGES

Ils seront traités, de façon générale, en tuiles simples, de teinte rosée, sans emboîtement, posées sur bain de mortier de chaux naturelle et sable avec crêtes et embarrures.

Sur les bâtiments antérieurs au XVIII^{e} siècle, il pourra être exigé des tuiles vieillies. Sur les bâtiments postérieurs, à partir du XIX^{e} l'assemblage de tuiles à emboîtement mécanique de type losangé est plus généralement la règle.

La solution du faîtage en plomb est une formule plus onéreuse, réservée à des bâtiments monumentaux. Son usage ne peut qu'être exceptionnel et devra être justifié dans le cadre des demandes administratives nécessaires. Sur les bâtiments postérieurs, à partir du XIX^{e} le zinc est couramment utilisé.

Les solins seront également réalisés avec mortier de chaux aérienne naturelle et sable, sans aucune trace de zingueries apparentes. Sur les bâtiments postérieurs, à partir du XIX^{e} le zinc est couramment utilisé et les solins sont à traiter en fonction des modes de faire correspondants.

Des poinçons ornés, flammes et décors qui ornent parfois les faîtages des toitures, les plus soignée devront être respectés et entretenus ou restaurés. Ils sont souvent recouverts de plomb. Leur restitution pourra être imposée dans le cadre des autorisations administratives habituelles. Ces factures spécifiques devront être respectées voire restituées.

Dans l'architecture de la fin du XIX^{e} siècle, le zinc est très présent en couverture et peut donner lieu à des mises en œuvre à effet décoratif de grande qualité : épi, faîtage ou membron… Ces dispositifs seront maintenus, protégés et devront être restaurés ou restitués.

De même, noues et arêtiers sont couramment traités en zinc, dans la mesure où ces dispositifs concourent à l'aspect de l'immeuble et dans les ensembles urbains où ce type d'architecture est prédominant, l'usage du zinc sera maintenu. Dans les bâtiments

isolés, dans des ensembles plus anciens il pourra être demandé des solutions à noues fermées et arêtiers en ardoises. Mais sauf cas d'exception, les noues et arêtiers resteront à angles vifs.

Les sorties de ventilation en relief sont prohibées. Pour les toits d'ardoises, les ventilations se feront par pose de grille de teinte ardoise intégrée dans le plan de toiture, sans saillie ni relief. En cas de nécessité technique, la sortie sera dissimulée dans un outeau de petite taille dont le projet et le dessin seront préalablement étudiés et transmis aux autorités compétentes. Pour les toitures en tuiles, les ventilations se glisseront également dans le plan de la toiture, type tuile chatière ou outeau. Le matériau tuile sera conservé.

Sur les saillies horizontales des maçonneries comme des pans de bois, il sera mis en place des bandes de protection en métal.

Sur les bâtiments du XVIII^{e} siècle le plomb sera utilisé chaque fois que la souplesse des formes à traiter justifiera son usage. Dans les cas les plus simples, le zinc pourra être accepté. Il pourra être imposé l'usage d'un zinc pré-patiné.

Sur les bâtiments du XIX^{e} siècle, comme sur les bâtiments plus récents, l'usage du zinc est de coutume. Pour chacun de ces métaux, il sera fait le plus grand cas des contraintes de pose et de dilatation.

5.4.4.4 OUVERTURES EN TOITURES

De façon traditionnelle, et à l'exception de lucarnes qui sont généralement des ouvrages soignés et dessinés voire très sculptés, les combles et toitures ne sont pas éclairés, en particulier dans le cas de toitures tuiles à faible pente.

Pour les toitures en ardoises à plus forte pente et à partir du XIX^{e} siècle, apparaît l'usage de petits châssis de toiture en fonte ou en zinc, voire de verres dormants, toujours de petites dimensions, plus hautes que larges et généralement composés avec le rythme des façades correspondantes. Les usages modifiés amènent un développement de l'usage de ces combles antérieurement non-habités et posent de ce fait des problèmes de traitement des ouvertures.

Pour les toitures en tuile, l'utilisation de châssis de toiture est a priori interdite, sauf cas d'exception qui respectera les règles de composition.

Cas particuliers (sauf pour les immeubles remarquables) : pourront être autorisés la mise en place de grandes verrières type ateliers d'artiste de rythme vertical resserré et composé avec le dessin général de l'édifice. Ces dispositions peuvent être envisagées en cas d'amélioration climatique et thermique de l'habitat. Elles seront à privilégier sur les façades arrière et pourront être refusées si elles sont de nature à altérer l'architecture générale de l'édifice.

5.4.5 POINTS PARTICULIERS

5.4.5.1 RESEAUX

Sont interdits :

- les installations sous forme de câbles aériens, des réseaux de distribution de toute nature, notamment :
    - EDF en basse, moyenne et haute tension
    - Télécommunication
    - Eclairage public
    - Les paraboles vues depuis l'espace public
    - Les coffrets et bornes divers venant en saillie sur l'espace public, sauf justification technique montrant qu'aucune autre solution ne peut être trouvée.

Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets techniques extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment ou masqués (aucune saillie ne sera acceptée). La position dans le hall de l'immeuble est préconisée.

L'aménagement des raccordements de réseaux aux immeubles protégés doit être adapté à la nature de la construction :

Coffrets et boîtes de raccordement disposés en dehors des façades principales, reportés sur les murs de clôture ou les annexes, ou bien en cas de nécessité inscrits dans la composition de la façade.

Couvercles de coffrets remplacés ou complétés par un volet en bois ou en fer peints.

Les câbles de façades seront peints, ton pierre.

5.4.5.2 CAPTEURS SOLAIRES ET PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

Sur les bâtiments majeurs, urbains et villageois, à valeur patrimoniale remarquable, la pose de capteurs solaires est difficile à réaliser de façon visuellement acceptable. Sauf cas d'exception lié à un contexte architectural très particulier, l'utilisation de ces dispositifs en toiture n'est pas autorisée sur ces bâtiments.

Sur les constructions plus ordinaires, il sera nécessaire en cas de projet, de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de préférence au faîtage ou à l'égout pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade.

Dans tous les cas, un dessin précis d'implantation devra être soumis lors de du dépôt de permis de construire. Similaires à une verrière, les capteurs solaires et panneaux se substituent obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise. Les panneaux doivent être conçus comme un seul élément global, intégrés dans le plan de la toiture, sans saillies ni reliefs particuliers. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par la tuile ou l'ardoise. La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre, et harmonisée dans la nuance, avec la teinte du matériau de couverture, et ce afin d'en atténuer la perception (par exemple RAL 7037 ou plus sombre).

5.4.5.3 EOLIENNES

L'installation d'éoliennes, y compris les éoliennes domestiques, est interdite à l'intérieur du périmètre de l'AVAP.

5.4.5.4 EDICULES ANNEXES

Les édicules annexes comprennent les abris de jardins, les garages, les locaux techniques, les piscines et leurs barrières. Ces constructions doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation sous la forme d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux, comportant un projet détaillé présenté dans son contexte.

Ces édicules annexes, doivent être traités en harmonie avec la construction principale et avec le même soin. La conception de ces édifices devra donc tenir compte d'une mise en relation avec l'environnement architectural et paysager. La présentation des documents joints aux demandes devront permettre de juger et de se rendre compte de la bonne insertion du projet dans son contexte proche et lointain : élévations, simulations, photographies.

La forme et le volume de ces annexes doivent correspondre à la vérité constructive de leur fonction.

Leur implantation sur la parcelle et leur composition avec le bâtiment principal contribuent à une perception d'ensemble. Pour maintenir la continuité architecturale et urbaine du bâti elles seront implantées de préférence en contiguïté de la maison. Elles pourront être implantées en limite parcellaire, calées contre les murets existants s'ils existent ou à un angle de la parcelle.

Pour le choix des matériaux et les dessins des ouvrages, il est conseillé de s'inspirer des éléments contenus dans l'analyse du bâti comme dans les parties réglementaires générales concernant les constructions et les matériaux. De façon générale, les matériaux naturels seront privilégiés, tout comme une couverture de teinte neutre. Le plastique est fortement déconseillé tout comme la mise en place de constructions inadaptées ou incohérentes, de type chalets préfabriqués en bois ou en métal.

La construction de piscines découvertes, sous réserve d'un traitement architectural intégré (bassin et revêtements périphériques de ton neutre, de ton sable, ou foncé), peut être autorisée à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics.

5.4.5.5 REGLEMENT DE LA PUBLICITE

La publicité est interdite dans le périmètre de la l'AVAP, sauf dispositions particulières réglementées par la Zone de Publicité Restreinte, établie en application de la loi du 29 décembre 1979 dans le règlement local de publicité.

6. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

6.1 LES ESPACES PUBLICS

Dans un espace urbain constitué comme l'est le centre ancien de BEAUPREAU, la qualité et le soin du traitement à porter aux aménagements des espaces publics requièrent la même attention et la même vigilance que le traitement des bâtiments et de leurs façades. Ici aussi, l'analyse préalable et la compréhension de la genèse de l'état existant sont des préalables indispensables à tout projet de transformation, de maintenance ou de réorganisation.

Ces mesures seront donc précédées de l'établissement de plans et documents à soumettre pour accord aux autorités chargées du suivi de la zone. Les documents devront être précis et documentés, afin de permettre une bonne compréhension du contexte comme de la pertinence des mesures d'interventions.

6.1.1 TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS

Les rues, places, chaussées, et trottoirs seront traités en harmonie avec l'espace environnant.

Une attention toute particulière sera apportée au respect, à la conservation et à la réutilisation des dispositions anciennes préservées : caniveaux, pavage ancien, emmarchement, bordures, etc.

En cas de renouvellement de la nature des sols, le choix du matériau sera adapté à la nature des façades dont les types dominent la rue ou le quartier.

Les procédés modernes tels que les revêtements d'asphalte, d'enrobé ou de béton clair coulé, devront être composés avec les matériaux traditionnels en usage sur le secteur : dalles, bordures, pavés de granit.

Le traitement des voies et places devra tenir compte des caractéristiques et usage de la chaussée et les dispositifs techniques devront être établis en tenant compte de ces caractéristiques : non-systématisation des trottoirs, caniveaux centraux, non-spécialisation systématique des zones de voirie.

La mise au point de ces traitements, et en particulier la définition des profils en travers comme la mise en place des matériaux proposés, devra faire l'objet d'un travail de mise au point et de concertation préalable avec les services responsables du suivi de l'AVAP.

Le mobilier urbain répond à de multiples besoins liés à l'usage de l'espace public et doit contribuer à lui donner une réelle convivialité.

Pour toutes les catégories d'espaces libres, la signalétique, l'affichage des commerces et services et le mobilier urbain doivent être conçus en harmonie avec les choix réalisés par la commune. Un mobilier urbain de qualité sera choisi pour en faciliter la maintenance et l'entretien.

Le choix des dispositifs d'éclairage devra être établi avec soin, en relation avec la nature du projet général, et devra être intégré dans la phase de mise au point générale du projet. L'énergie solaire sera également privilégiée, pour une maîtrise raisonnée de la consommation énergétique.

Une place sera apportée au traitement et à la végétalisation de ces espaces sous forme de plantations composées ou plus simplement de mise en place de système de végétalisation des pieds d'immeubles et façades.

Ces projets devront être étudiés, affinés et modulés en fonction du caractère des lieux. Leur mise au point supposera une concertation préalable avec les autorités de suivi.

6.1.2 ESPACES URBAINS A METTRE EN VALEUR

Sur ces espaces, l'exigence de composition d'ensemble est renforcée. Il s'agit de secteurs névralgiques pour lesquels devront être établies des propositions en adéquation avec la valorisation nécessaire de ces espaces particulièrement marquants.

A priori, et sauf cas d'exception à justifier par des impératifs d'intérêt public, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée, à l'exception des installations souterraines situées en dehors des espaces plantés.

Le mobilier urbain clos est limité aux kiosques, abris et édicules adaptés à ce type d'espaces.

Le dessin de ces éléments devra être particulièrement affiné. La reconstitution d'éléments anciens pourra être conseillée. En cas de compositions nouvelles, la qualité et l'élégance de l'écriture comme la pertinence du rapport à l'espace environnant devront être recherchées.

Le mobilier devra être limité à l'équipement compatible avec l'usage d'un espace urbain et adapté au caractère traditionnel des lieux : bancs, chaises, éclairage, signalétique, information, éléments décoratifs ou d'animation.

Les sols seront réalisés prioritairement :

• soit en pavage clair ou dallage en pierre (calcaire, granit, grès) en relation avec les matériaux anciens observables sur le site

• soit en béton désactivé lavé clair

• soit en sol stabilisé avec surfaçage par matériaux naturels clairs.

Les matériaux souples (enrobés ou asphalte) sont à priori considérés comme étant un traitement provisoire. Leur utilisation en complément des matériaux ci-dessus décrits ne pourra être acceptée que dans le cas d'une composition spécifique résultant d'un travail de mise au point effectué avec les autorités en charge du suivi de l'AVAP et sera soumise à l'accord préalable de celles-ci.

Sous les mêmes réserves, d'autres matériaux (bois, métal, béton banché…) peuvent être mis en œuvre selon la nature du projet.

Les dispositions générales retenues devront correspondre à un projet de composition

tenant compte de l'esprit du lieu et de la nature des bâtiments environnants : silhouettes, matériaux, etc. L'établissement de ces projets devra être effectué en concertation avec les autorités responsables du suivi de l'AVAP, le choix du mobilier urbain, au sens large, édicule compris, devra être justifié par rapport aux qualités générales de l'ensemble et à l'esprit général de la composition recherchée.

6.2 CONES DE VUE

Espaces non bâtis, les cônes de vue sont destinées à maintenir les perspectives et les dégagements visuels des constructions majeures recensées en tant que patrimoine exceptionnel.

Dans le cadre de la réglementation générale sont mis en place des cônes de vues, protégeant la perception lointaine des édifices principaux, Château et lycée Notre Dame de Bonne Nouvelle. Il ne pourra être mis en place à l'intérieur de ces champs de vision de surélévation de bâtiments ou de créations de masses végétales pouvant porter atteinte à la perception de l'édifice.

Toute intervention dans le champ de ces cônes de vues est donc soumise à accord préalable et au contrôle des autorités en charge du suivi de l'AVAP. Les dossiers présentés à l'appui de ces demandes devront donc permettre de visualiser l'impact futur des mesures envisagées.

6.3 ELEMENTS VEGETAUX ISOLES ET REMARQUABLES

Il s'agit d'éléments végétaux isolés et de qualité repérés sur les plans et dont la qualité concoure à la constitution et au caractère du paysage. Leur conservation est donc nécessaire.

En aucun cas, ils ne pourront faire l'objet d'abattage ou de tailles susceptibles d'en modifier l'aspect de façon radicale sans raison sanitaire justifiée et autorisation préalable des autorités chargées du suivi de l'AVAP.

Toute intervention sur ces éléments devra donc être précédée d'une demande assortie des éléments de diagnostic nécessaires.

L'accord sur la suppression pourra être assorti d'une exigence de replantation d'espèces identiques ou équivalentes.

Leur traitement devra s'inscrire dans le cadre d'une pratique continue et préventive d'entretiens et de gestion.

6.3.1 ELEMENTS DE GESTION DES ARBRES REMARQUABLES

Le diagnostic arboricole est nécessaire pour établir si l'arbre remarquable présente un état sanitaire correct, sans risque de danger pour les personnes. Il peut permettre d'envisager des mesures de «sauvegarde» et de «soins», ou, le cas échéant, d'abattage. Dans ce dernier cas, le diagnostic pourra établir l'essence à planter en remplacement.

Le diagnostic peut également traduire les améliorations dont peut bénéficier l'arbre, pour une meilleure santé ou un meilleur aspect.

Les professionnels du diagnostic arboricole sont en général des experts arboricoles, ou des paysagistes en entreprise ou en bureaux d'études techniques spécialisés. Ils peuvent être

également compétents pour la prestation d'élagage.

L'élagage qui suit le diagnostic doit être pratiqué par des professionnels qualifiés, compte tenu de la dangerosité d'intervention sur de grands sujets et de la technicité à employer. Ainsi, des professionnels élagueurs, spécialistes des arbres remarquables et aguerris à des interventions subtiles et fines (la taille douce ou taille raisonnée) sauront redonner à l'arbre remarquable une silhouette conforme à sa fonction.

Quant à une prestation d'abattage, elle peut être réalisée par toute entreprise possédant des références ou une qualification en élagage.

Sont interdits :

- L'abattage de la végétation remarquable. La demande doit être accompagnée d'un diagnostic sanitaire établi par un expert arboricole. Le diagnostic sanitaire doit démontrer l'état de dépérissement de l'arbre et prévoir la replantation systématique. Le choix de l'essence à replanter doit d'abord tenir compte de la silhouette de l'arbre à abattre.

- Il peut être fait état du désir du propriétaire de ne pas replanter. Ce souhait doit être dûment justifié. La non replantation de l'arbre peut être acceptée dans les cas suivants :

- **proximité d'autres arbres de grande taille qui empêcherait toute croissance d'un nouveau végétal**
- **non respect des articles 671 et 672 du Code Civil et impossibilité de planter le nouveau végétal à proximité de l'ancien**
- **justification par photo et/ou croquis de la préservation de l'ambiance générale du parc ou de l'espace public, dans son contexte, sans présence de l'arbre remarquable (perceptions proches et lointaines).**

6.3.2 PLANTATIONS D'ALIGNEMENTS

Il est un élément de composition des espaces publics de la commune. Les plantations d'alignement accompagnent une voie, une entrée de ville, cadrent une place.

Ces alignements doivent être conservés car ils participent indéniablement à la qualité des villes et aux perspectives urbaines.

La plantation de nouveaux arbres d'alignements est vivement encouragée.

6.3.3 LES COURS ET JARDINS PRIVES

Les jardins seront maintenus à forte dominante végétale, en particulier pour ceux visibles de l'espace public.

Les cours et espaces utilisés par les véhicules seront traités en matériaux naturels : revêtement sablé ou gravillonné, dalles ou pavés de pierre.

Les jardins et cœurs d'îlots repérés sur les plans comme « végétation et arbres plantés contribuant au paysage urbain » sont inconstructibles, à l'exception d'accès à des constructions lorsqu' aucune autre solution technique n'est possible, des piscines découvertes, d'abris de jardin d'une surface maximum de 10 m², de préférence réalisé sous forme d'appentis prenant appui contre un mur de clôture, d'aménagement de

stationnement léger dans la limite de 10% de la surface du jardin protégé, d'extension de constructions existantes ne dépassant pas 20 m².

Les jardinets en avant des bâtiments sont totalement inconstructibles, jusqu'au nu de la façade principale. Ces espaces libres, entre la clôture ajourée et la façade principale seront traités avec un soin particulier et une dominante végétale forte.

6.3.4 PLANTATIONS EN PIEDS D'IMMEUBLES

La mise en place de plantations en pieds d'immeubles est encouragée et prise en compte dans le présent règlement.

6.3.5 RAPPEL DU CODE CIVIL

- Articles 671 (Loi du 20 août 1881) du Code Civil : « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

- Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront pas dépasser la crête du mur.

- Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers.

- Articles 672 (Loi du 20 août 1881) du Code Civil : «Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait un titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire. Si les arbres meurent, ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales. «

6.4 ESPACES BOISES OU NATURELS PROTEGES

Ces espaces sont dotés d'une servitude de préservation. Aucune construction nouvelle autre que le mobilier urbain (kiosques, abris, bancs, signalisation, éléments décoratifs, etc.) ne sera autorisée.

La reconstitution d'éléments anciens pourra être conseillée.

Les constructions souterraines en dehors des espaces plantés peuvent être acceptées sous réserve de l'avis du Service Régional de l'Archéologie.

Les sols seront maintenus en espaces naturels stabilisés, à l'exception des allées et bordures périphériques.

La végétation d'arbres de haute tige ne pourra être abattue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation globale ou dans des cas particuliers justifiés par des impératifs majeurs et argumentés par une étude paysagère, urbanistique et architecturale.

6.5 ESPACES PAYSAGERS MAJEURS A METTRE EN VALEUR

Il s'agit ici principalement de l'ancien parc du Château, espace actuellement quelque peu en déshérence et dont la recomposition progressive est un des objectifs de l'AVAP.

Tout projet de modification ou transformation devra donc être précédé d'une étude préalable donnant les éléments de compréhension de la genèse de cet espace : recherche historique et documentaire, plans anciens.

Le projet devra clairement expliciter les mesures d'aménagement générales envisagées, le parti de composition paysagère retenu, sa pertinence par rapport au lieu et par rapport à l'histoire et à la mémoire de celui-ci.

Ces éléments devront être préalablement soumis pour aval aux services en charge du suivi de l'AVAP. La mise au point du projet devra être conduite dans le cadre d'une concertation préalable avec ces services.